

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI



PREDMET OCENJEVANJA

POSLOVNI PROSTOR JAVNE UPRAVE – LAHKO PISARNE OZIROMA VAROVANA STANOVANJA
NA NASLOVU VODOVODNA POT 6, 5000 NOVA GORICA

NAROČNIK

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

UPORABNIK

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

NAMEN OCENJEVANJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI ZA NAMEN NAKUPA/PRODAJE

OCENJEVALEC

Edi Batagelj, univ. dipl. ekon., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu
za revizijo št. DON-P-1/22-547

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Goriška cesta 29E
5270 Ajdovščina

V Ajdovščini, dne 19.07.2024

SPREMNO PISMO

Skladno z dogovorom in vašim naročilom smo izdelali oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini, v narav:

POSLOVNI PROSTOR JAVNE UPRAVE – LAHKO PISARNE OZIROMA VAROVANA STANOVANJA
NA NASLOVU VODOVODNA POT 6, 5000 NOVA GORICA

skladno z vsebovanimi domnevami in omejitvenimi pogoji.

Veljavni datum ocenitve vrednosti je: **19.07.2024**

Naročnik

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Uporabnik

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Lastnik nepremičnine

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Ocenjevalec/izvajalec

Edi Batagelj, Stomaž 11g, 5263 Dobravlje, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo št. DON-P-1/22-547

Nadrejena (lastninska pravica) na sledečih nepremičninah z identifikacijskimi podatki

katastrska občina - 2302 - KROMBERK	št. parcele	št. stavbe	id znak	delež	neto tlorisna površina stavbe v m2 (Vir. GURS)	površina parcele v m2 (Vir: GURS)
2302	1107/4		parcels 2302 1107/4	do celote		189,00
2302	1107/7	826	parcels 2302 1107/7	do celote	93,00	561,00
2302	1104/8		parcels 2302 1104/8	do celote		259,00
SKUPAJ					93,00	1.009,00

Vrsta in obseg nepremičninske pravice

Popolna lastninska pravica (1/1)

Opredeleitev drugih podrejenih in nadrejenih pravic na nepremičnini

/

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za namen nakupa/prodaje. Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.

Podlaga vrednosti (MSOV 104)

Podlaga vrednosti je **tržna vrednost**, ki je po **Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)**, veljajo od dne **31. januarja 2022**, opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja pravic na nepremičnini v skladu z **MSOV**, veljajo od dne **31.01.2022**, in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z **Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)**, veljajo od dne **31. januarja 2022**.

Pri pripravi tega poročila smo si ogledali predmetne nepremičnine, sosesko z okolico, analizirali primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirali smo vse ustrezne tržne podatke, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti pravic na nepremičninah.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da tržna vrednost absolutne pravice na nepremičninah, ki je bila ovrednotena na dan **19.07.2024**, zaokroženo znaša

151.000,00 EUR

Eventualne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti. Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost.

Utemeljitev zaključkov ocenjenih vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim pokličite, in z veseljem vam bomo odgovorili.

V upanju, da smo upravičili vaše zaupanje, ki ste nam ga izkazali z naročilom, se priporočamo za sodelovanje v bodoče.

V Ajdovščini, 19.07.2024

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Edi Batagelj

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Borštnikova cesta 29E
8270 Ajdovščina

KAZALO

Naslovna stran

Spremno pismo

KAZALO SLIK IN GRAFOV	5
1.0 UVODNI DEL	6
1.1 Osnovni opis naloge, namen, podlaga, povzetki analiz, sklepov in končne vrednosti	6
1.2 Povzetek analiz ter sklepov in končne ocene vrednosti	7
1.3 Omejitveni pogoji in okoliščine	8
1.3.1 Splošni omejitveni pogoji	8
1.3.2 Posebne predpostavke	9
1.3.3 Pomembnejši pojmi uporabljeni v poročilu	10
1.4 Izjava naročnika o točnosti predanih podatkov in informaciji in potrditev obsega dela	13
1.5 Izjava ocenjevalca	14
1.6 Izjava ocenjevalca, skladna s hierarhijo standardov in SPS 2	15
2.0 OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE NEPREMIČNINE	17
2.1 Opis mikrolokacije	17
2.2 Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)	18
2.3 Opis in slike ocenjevane nepremičnine	20
2.4 Upravna dokumentacija in dejanska raba	21
2.5 Vpisi v javni register	21
2.6 Površine objekta	21
3.0 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN	24
3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 2/2024 z dne 16.04.2024)	24
3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2023, april 2024)	30
3.2.1 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	34
3.2.2 Trg stanovanjskih nepremičnin po regionalnih območjih – Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	34
3.2.3 Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju	40
3.3 Davčna analiza	41
4.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	42
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI	45
5.1 Način tržnih primerjav	45
5.1.1 Predstavitev, pojmi, način izvedbe	45
5.1.2 Izvedba za stanovanjski del	46
5.1.3 Izvedba načina tržnih primerjav - zemljišče	50
5.2 Na donosu zasnovan način	53
5.3 Nabavnovrednostni način	53
6. USKLADITEV, SKLEP IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	54
7. VIRI IN LITERATURA	55
8. PRILOGE	55

KAZALO SLIK IN GRAFOV

Slika 1: Lokacija ocenjevana nepremičnine.....	17
Slika 2: Dostopna cesta.....	21
Slika 3: Slike ocenjevana nepremičnine.....	22
Slika 4: Tržno analitično območje (TAO) »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda« in lokalna analitična območja (LAO).....	37
Slika 5: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018).....	39
Slika 6: Namenska raba.....	43
Slika 7: Slika »viška« zemljišča.....	44
Slika 8: Slike primerljivih prodaj.....	47

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)	46
Tabela 2: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)	49
Tabela 3: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)	50
Tabela 4: Primerljive prodaje zemljišč za gradnjo (Vir: TRGOSKOP)	52

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023	37
Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023.....	38
Preglednica 3: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023	38
Preglednica 4: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 – 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018).....	39
Preglednica 5: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto).....	39

1.0 UVODNI DEL

1.1 Osnovni opis naloge, namen, podlaga, povzetki analiz, sklepov in končne vrednosti

Predmet ocenjevanja

POSLOVNI PROSTOR JAVNE UPRAVE – LAHKO PISARNE OZIROMA VAROVANA STANOVANJA
NA NASLOVU VODOVODNA POT 6, 5000 NOVA GORICA

Naročnik

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Uporabnik

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Lastnik nepremičnine

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Ocenjevalec/izvajalec

Edi Batagelj, Stomaž 11g, 5263 Dobravlje, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo št. DON-P-1/22-547

Nadrejena (lastninska pravica) na sledečih nepremičninah z identifikacijskimi podatki

katastrska občina - 2302 - KROMBERK	št. parcele	št. stavbe	id znak	delež	neto tlorisna površina stavbe v m2 (Vir. GURS)	površina parcele v m2 (Vir. GURS)
2302	1107/4		parcels 2302 1107/4	do celote		189,00
2302	1107/7	826	parcels 2302 1107/7	do celote	93,00	561,00
2302	1104/8		parcels 2302 1104/8	do celote		259,00
SKUPAJ					93,00	1.009,00

Vrsta in obseg nepremičninske pravice

Popolna lastninska pravica (1/1)

Opredelitev drugih podrejenih in nadrejenih pravic na nepremičnini

/

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za namen nakupa/prodaje. Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.

Podlaga vrednosti je **tržna vrednost**, ki je po **Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)**, veljajo od 31. januarja 2022, opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja pravic na nepremičnini v skladu z **MSOV**, veljajo od dne 31.01.2022, in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z **Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)**, veljajo od 31. januarja 2022.

Pri pripravi tega poročila smo si ogledali predmetne nepremičnine, sosesko z okolico, analizirali primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirali smo vse ustrezne tržne podatke, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti pravic na nepremičninah.

Uporabljen standard sredstev

MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Valuta ocene vrednosti

Ocena vrednosti pravice na nepremičninah je opravljena v valuti: EUR

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 19.07.2024

Datum ogleda nepremičnine: 16.07.2024

Datum izdelave poročila: 19.07.2024

Datum identifikacije nepremičnine: 05.06.2024

Osnova za oceno **tržne vrednosti** v tem poročilu je stanje nepremičninskih pravic na dan ogleda.

Omejitve uporabe poročila:

Eventualne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti. poročilo je izdelano za podan namen. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila brez soglasja avtorja poročila. Sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu je dovoljeno z navedbo vira.

1.2 Povzetek analiz ter sklepov in končne ocene vrednosti

Na podlagi vseh načinov ocenjevanja vrednosti, glede na strokovno literaturo, ostale predpise, priporočila in na podlagi subjektivnega mnenja, smo prišli do naslednjih rezultatov, ki temeljijo na podatkih, ki so v večini odraz tržnih razmer:

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZA PREDMETNO/OCENJEVANO NEPREMIČNINO
ZNAŠA NA DAN 19.07.2024**

151.000,00 EUR

Edi Batagelj, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo št. DON-P-1/22-547

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Borštnikova cesta 29E
6000 Ajdovščina

1.3 Omejitveni pogoji in okoliščine

1.3.1 Splošni omejitveni pogoji

Za vse podatke o nepremičninah, ki so pridobljene s strani naročnika, le ta prevzema vso odgovornost. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so bili avtorju tega poročila posredovani, popolni in točni, z naše strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

V postopku izdelave cenitve smo se opirali na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov, agencij,...

Informacije, ocene, mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.

Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davki pri oceni vrednosti niso upoštevani.

Naročnik tega poročila ali imetnik njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celotnega poročila.

Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja – izvajalca. Izvajalec s tem poročilom na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

Izdelovalec tega poročila ni dolžan sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oziroma ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitvev celote ali dela poročila brez skupnega dogovora naročnika in izdelovalca poročila.

Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

Ocenjevalec vrednosti ima potrebne strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah.

Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.

Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunih vrednosti so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.

Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Pri oceni vrednosti pri na donosu zasnovanem načinu so za primerljive nepremičnine (primerljive najemnine) uporabljeni podatki, ki so bili pridobljeni bodisi s strani lastnikov primerljivih objektov, bodisi s strani njihovih najemnikov in pa podatki iz trga.

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca, naročnika in uporabnike. Na podlagi **MSOV, veljajo od 31. januarja 2022**, Kodeks vedenja, Etika, ki v točki 6.7 navaja: » Ocenjevalec vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalec vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njegove ocenitve vrednosti«, določam, da je poročilo zaupno za ocenjevalca, naročnika in uporabnike v takšni meri, da ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, vendar pa je dopustno sklicevanje in razkritje poročila in številke **za namen nakupa/prodaje**.

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca in uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, niti na ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja poročila brez pisnega soglasja avtorja, po **MSOV, veljavni od dne 31.01.2022** dalje.

1.3.2 Posebne predpostavke

Upoštevana je tržna vrednost na predmetni nepremičnini brez omejitev in ob domnevi, da je predmetna nepremičnina pod strokovnim lastništvom.

Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni moč opaziti (na primer skrite napake), pa nanje avtor tega poročila ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, zato je dostop do tržnih podatkov omejen. Zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki avtor poročila ne more in ne prevzema odgovornosti. Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen.

Poročilo predstavlja tajnost in je zaupno za avtorje poročila in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila, sklicevanje na številke v poročilu, niti na ime ali strokovni status avtorjev brez pisnega soglasja avtorjev poročila.

Izsledki tega poročila se nanašajo izključno na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni za druge namene.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile avtorjem znane v času izdelave poročila. Cenitev je izdelana v skladu z **MSOV, veljajo od 31. januarja 2022 dalje**, in SPS 2.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na ocenjevane vrednosti pravic na nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja, po stanju na dan cenitve in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Preverjene so v skladu z možnostmi in z uporabo navedenih virov in materialov, v katere zaupam, so prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Za spremembo tržnih pogojev in s tem povezanih tržnih vrednosti, nastalih po datumu ocenjevanja, ocenjevalec ne odgovarja.

Podatki ob času ogleda s strani naročnika se smatrajo pravilni, korektni in ne zavajajoči in so uporabljeni v dobri veri. V ta namen posebna preverjenja niso bila izvršena.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo so črpani iz virov, ki jih ocenjevalec navaja in meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov pridobljenih iz navedenih virov. Predložene javne listine, ki so fotokopije ali so pridobljene iz javnega vpogleda v javne evidence na spletu, ocenjujemo, da so merodajne in enake originalu.

Nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti, so ocenjene od predpostavki, da so proste vpisanih plomb, vseh stvarnih pravic tretjih, drugih vpisov in vknjiženih hipotek, ki bi omejevale ali izključevale pravice lastnika ali karkoli drugače vplivale na vrednost ocenjevanih nepremičnin.

Ocena tržne vrednosti v tem poročilu velja ob predpostavki, da so vse ocenjevane nepremičnine v tem poročilu zgrajene legalno in v skladu z izdanimi dovoljenji ter v skladu z veljavno zakonodajo.

Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.

Ocena tržne vrednosti velja ob predpostavki, da je objekt še v dovolj dobrem stanju, da je obnova še ekonomsko smiselna in fizično možna – predlagamo mnenje statika.

1.3.3 Pomembnejši pojmi uporabljeni v poročilu

Pregled pojmovnika (MSOV veljajo od 31. januarja 2022), Pojmovnik, stran 3, 4, 5)

Pojmovnik opredeljuje nekatere izraze, uporabljene v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

Pojmovnik ni namenjen opredelitvi osnovnih izrazov ocenjevanja vrednosti, računovodenja ali finančnega poslovanja, ker se predpostavlja, da ocenjevalci vrednosti take izraze dobro poznajo (glej opredelitev pojma ocenjevalec vrednosti).

MSOV

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC) in začnejo veljati od **31. januarja 2022 dalje..**

Opredelitev izrazov

Sredstvo ali sredstva

V pomoč pri berljivosti standardov in da bi se izognili ponavljanju, se besedi sredstvo in sredstva na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot sredstvo, skupina sredstev, obveznost, skupina obveznosti ali skupina sredstev in obveznosti.

Naročnik

Izraz naročnik se nanaša na osebo, osebe ali organizacijo, za katere se izvaja ocenjevanje vrednosti. To lahko vključuje zunanje naročnike (tj., kadar ocenjevalca vrednosti najame neka tretja stranka kot naročnik) in tudi notranje naročnike (tj., kadar se ocenjevanje vrednosti izvaja za delodajalca).

Pravna ureditev

Izraz pravna ureditev se nanaša na zakonsko in s predpisi urejeno okolje, v katerem se izvaja posel ocenjevanja vrednosti. To na splošno vključuje zakone in predpise, ki jih določajo vlade (npr. države, regije in občine), ter glede na namen tudi pravila, ki jih postavljajo določeni regulatorji (npr. bančni organi in regulatorji vrednostnih papirjev).

Udeleženec

Izraz udeleženec se nanaša na ustrezne udeležence na osnovi podlage (ali podlag) vrednosti, ki se uporablja pri poslu ocenjevanja vrednosti (glej MSOV 104 – Podlage vrednosti). Različne podlage vrednosti zahtevajo, da ocenjevalci vrednosti upoštevajo različne vidike tega izraza, kot so na primer vidiki udeležencev trga (npr. tržna vrednost, poštena vrednost po MSRP-jih) ali določenega lastnika ali morebitnega kupca (npr. vrednost za naložbenika).

Namen

Izraz namen se nanaša na razlog(-e) za ocenjevanje vrednosti. Med običajnimi nameni so (med drugim) finančno poročanje, davčno poročanje, podpora sodnim sporom, podpora poslom in podpora pri posojilnih odločitvah.

Podlaga vrednosti

Izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Datum ocenjevanja vrednosti

Datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo

Izraza se nanašata na sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje v določenem poslu ocenjevanja vrednosti.

Pregledovalec ocene vrednosti

Pregledovalec ocene vrednosti je strokovni ocenjevalec vrednosti, najet za pregled dela drugega ocenjevalca vrednosti. Kot del pregleda ocenjevanja vrednosti lahko ta strokovnjak izvede določene postopke ocenjevanja vrednosti in/ali poda mnenje o vrednosti.

Ocenjevalec vrednosti

Ocenjevalec vrednosti je posameznik, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti. V nekaterih pravnih redih potrebuje ocenjevalec vrednosti licenco za začetek dela.

Zemljišče je površina zemlje, prazno ali izboljšano, ki se vedno obravnava kot nepremičnina. Gre za prostor nad zemljiščem in pod njim. Zemljišče je ključen, indikativni dejavnik vrednosti nepremičninske pravice kot celote. Zemljišče je bistvenega pomena za naše življenje in obstoj (Pšunder, Torkar).

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Pravice na nepremičnini so pravice, ki so povezane z lastništvom nepremičnine. Kombinacija vseh pravic na nepremičnini se po **MSOV, veljajo od 31.01.2022**, imenuje sveženj pravic, sestavljen iz palic. Vsaka palica predstavlja svojo pravico, ki daje lastniku pravico do pozidave, oddaje nepremičnine v najem, prodaje nepremičnine, obdelovanja zemljišča, izkoriščanja rudnin, spreminjanja topografije, razdelitve in delitve ter nadaljnega razvijanja zemljišča. Lastnik ima tudi možnost, da nobene od teh pravic ne izkoristi. Po **MSOV, veljajo od 31.01.2022**, gre za pravni pojem, razviden iz listin (pogodb, drugih listin). Razlikujejo se od nepremičnine kot fizičnega sredstva. Pravica na nepremičnini je sestavljena iz fizične zasnove nepremičnine in pravic, ki so pravna zasnova.

Posest

Vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine.

1.3.4 Podlage vrednosti – MSOV 104

Za skladnost s tem obveznim standardom mora ocenjevalec vrednosti izbrati ustrezno podlago (ustrezne podlage) vrednosti in slediti vsem veljavnim zahtevam, ki so povezane s to podlago vrednosti, ne glede na to, ali so te zahteve vključene kot del tega standarda (za podlage vrednosti po MSOV-jih) ali ne (za podlage vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih).

Nekatere podlage vrednosti po MSOV 104

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna najemnina

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Podlaga vrednosti po MSOV – Pravična vrednost

Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščanima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Podlaga vrednosti po MSOV – Likvidacijska vrednost

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo *sredstva* ali skupine *sredstev* po kosih. Likvidacijska vrednost *naj bi* upoštevala stroške za pripravo *sredstev* v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah *vrednosti*, ki sta:

- a) redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- b) prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

1.3.5 Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Premisa vrednosti – Najgospodarnejša uporaba

Z vidika *udeleženca* je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko *sredstvo* ustvarila največjo vrednost. Čeprav se ta pojem najpogosteje uporablja za nefinančna *sredstva*, ker finančna sredstva nimajo drugih možnih vrst uporabe, se *lahko* pojavijo okoliščine, v katerih je treba upoštevati najgospodarnejšo uporabo finančnih.

Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo *sredstva* za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost.

Najgospodarnejša uporaba *sredstva* je *lahko* njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Toda najgospodarnejša uporaba se *lahko* razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Najgospodarnejša uporaba *sredstva*, ki je ocenjeno samo zase, je *lahko* drugačna od najgospodarnejše uporabe *sredstva*, ki je del skupine *sredstev*, kadar je *treba* upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se *udeležencem* zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega *sredstva*, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe.

1.3.6 Načini in metode ocenjevanja vrednosti – MSOV 105

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

a) način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katerega so na voljo informacije o cenah.

b) na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

c) nabavnovrednostni način.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

1.4 Izjava naročnika o točnosti predanih podatkov in informaciji in potrditev obsega dela

MESTNA OBČINA NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA

Podpisani predstavnik naročnika te ocene vrednosti izjavljam, da smo za potrebe ocenjevanja vrednosti posredovali ocenjevalcu vso zahtevano in razpoložljivo dokumentacijo, s katero razpolagamo.

Izjavljam, da:

- smo ocenjevalcu posredovali pravilne in točne podatke o ocenjevani nepremičnini;
- smo pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti posredovali vse podatke in dokumente, ki bi lahko vplivali na ocenjeno vrednost;
- pooblaščen ocenjevalec vrednosti lahko brez posebnega preverjanja uporabi predložene podatke kot osnovo za izdelavo poročila o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice (in ostalih pravic) na nepremičninah.

Izjavljam, da smo bili seznanjeni s potekom in obsegom dela (skladno z MSOV 101 – Obseg dela ; točka 20.3), ki smo ga uskladili z pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti.

Vsi podatki o nepremičnini in ocenjeni vrednosti predstavljajo poslovno skrivnost.

Podpis naročnika cenitvenega poročila:

Dne:

1.5 Izjava ocenjevalca

Ocenjevalec izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval uporabo standardov ocenjevanja vrednosti, skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (in kasnejšimi dopolnitvami) (Ur. list RS št. 106/2010). Ocenjevalec izjavljam, da sem skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti spoštoval tudi prioriteto posameznih standardov ocenjevanja vrednosti ter drugih načel ocenjevanja vrednosti. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti določa tri ravni standardov ocenjevanja vrednosti.

Prva raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- a) **Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08),**
- b) **Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV, veljajo od 31. januarja 2022,**
- c) **Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi,**
- d) **Slovenski poslovno-finančni standardi za ocenjevanje vrednosti,**
- e) **Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.**

Druga raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- a) **Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti,**
- b) **Pojasnila Strokovnega sveta Inštituta za revizijo,**
- c) **Navodila Strokovnega sveta Inštituta,**
- d) **Metodološka gradiva in priročniki Inštituta za revizijo,**
- e) **Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.**

Tretja raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- a) **Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini).**

Ocenjevalec izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval prvo, drugo in tretjo raven standardov ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti ocenjevane nepremičnine je bilo opravljeno v skladu s predpisi Republike Slovenije in skladno z **MSOV, veljajo od 31. januarja 2022**, ki veljajo na dan izdelave tega poročila.

Izvajalec tega poročila izjavljam:

- 1) da so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri ocenjevalca vrednosti in da so pravilne,
- 2) da so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v tem poročilu,
- 3) da ocenjevalec vrednosti nima interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila,
- 4) da plačilo ocenjevalca vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- 5) da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- 6) da sem ocenjevalec osebno pregledal nepremičnino.

Poleg tega izjavljam, da niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu,

- 1) nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita
- 2) na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditojemalčeva sposobnost odplačevanja posojila

Izjava velja za namen zavarovanega posojanja.

Ocenjevanje vrednosti ocenjevane nepremičnine vključuje razkritje vsakega odklona od posebnih zahtev MSOV ter njegovo pojasnilo za tak odklon.

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
EDI BATAGELJ s. p.
Ljubljana, 29. 1. 2022
2270 Ajdovščina

Edi Batagelj, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z dovoljenjem za delo, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, št.: DON-P-1/22-547

1.6 Izjava ocenjevalca, skladna s hierarhijo standardov in SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu MSOV, veljajo od 31. januarja 2022 in SPS 2. Obenem potrjujem, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na ocenjevanih nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti
- PREDMET OCENJEVANJA**
POSLOVNI PROSTOR JAVNE UPRAVE – LAHKO PISARNE OZIROMA VAROVANA STANOVANJA NA NASLOVU VODOVODNA POT 6, 5000 NOVA GORICA
je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
 - so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
 - so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
 - nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
 - nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
 - plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
 - sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
 - mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
 - so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščeni v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;
 - sem kot ocenjevalec vrednosti izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju;
 - **nepremičnino ocenjujem prvič;**

Izjava ocenjevalca, skladna po MSOV, veljajo od 31. januarja 2022 dalje

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam,

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s MSOV, veljajo od 31. januarja 2022;
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju;
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem;
- zmožen in sposoben sem zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;

KVALIFIKACIJA OCENJEVALCA

- Pridobljeno dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin št.: DON-P-1/22-547
- Univerzitetni diplomirani ekonomist, smer marketing, Ekonomsko-poslovna fakulteta Maribor, Univerza v Mariboru

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Griška cesta 29E
5000 Ajdovščina

Edi Batagelj, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z dovoljenjem za delo, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, št.: DON-P-1/22-547

1.7 Opis postopka in obsega zbiranja podatkov ter izdelave poročila

Ogled predmetne nepremičnine in okolja

Dne **16.07.2024** je bil izveden vizualni ogled predmetne nepremičnine. Opravljen je bil podroben pregled posameznih elementov stavb. Osnovni podatki o predmetni nepremičnini so bili pridobljeni s strani naročnika ter iz baze GURS. Predmetna nepremičnina je bila tudi fotografirana. Izvedena je bila analiza okolja predmetne nepremičnine. Na osnovi analize si bili zbrani osnovni podatki o demografskih in ekonomskih procesih ter splošni podatki o cenah nepremičnin.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov.

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine smo pregledali dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju, poiskali in preverili podatke o primerljivih prodanih nepremičninah, o primerljivih najemninah, o prodajah praznih zemljišč, o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav ter poiskali druge tržne podatke (npr. razgovori z investitorji in nepremičninskimi družbami), preverili podatke potrebne za oceno stopnje kapitalizacije, preverili podatke za oceno prilagoditev,...

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah smo pridobili preko spleta (www.trgnepremicnin.si in www.e-prostor.gov.si; oboje v registriranem dostopu). Podatke o nepremičninah, ki so predmet ponudbe smo pridobili preko spleta (www.nepremicnine.net, www.bolha.com).

Analizo podatkov in izračune smo izvedli z metodami, ki se uporabljajo pri vrednotenju pravic na nepremičninah. Na podlagi izračunov in rezultatov smo se lotili izdelave poročila.

Izdelava poročila o vrednotenju

V poročilu in izračunih so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so nam bili dosegljivi in se nam zdijo najbolj primerni za vrednotenje pravic na nepremičninah, ki so predmet obravnave.

Posamezni koraki ocenjevanja po načinih vrednotenja so podrobneje opisani pri uporabljenih analizah in iz opisa postopka opravljenega dela.

Preverili smo primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način, nabavnovrednostni način). Ob tem smo preverili tudi analizo najgospodarnejše uporabe.

Na osnovi zapisanega smo na koncu poročila naredili končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah, oblika poročila je v skladu z MSOV, veljajo od 31. januarja 2022.

Izdelava poročila o vrednotenju

V poročilu in izračunih so uporabljeni tržni podatki, ki so nam bili dosegljivi in se nam zdijo najbolj primerni za vrednotenje pravic na nepremičninah, ki so predmet obravnave. Posamezni koraki ocenjevanja po načinih vrednotenja so podrobneje opisani pri uporabljenih analizah in iz opisa opravljenega dela.

MSOV 103 – Poročanje

»Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume.« **MSOV, veljajo od 31. januarja 2022** (točka 20.3).

2.0 OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE NEPREMIČNINE

2.1 Opis mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Novi Gorici, na naslovu Vodovodna pot 6, na robu poslovne cone Meblo, cca 500 m od vpadnice v center mesta Nova Gorica.

Celotno območje je namenjeno poslovni dejavnosti (storitve, trgovina, delavnice, industrija,...).

Celotna okolica ocenjevale nepremičnine je urejena, okolica ima tudi ustrezno komunalno infrastrukturo.

Slika 1: Lokacija ocenjevale nepremičnine



lokacija ocenjevale nepremičnine



lokacija ocenjevane nepremičnine

2.2 Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)

Občina Nova Gorica je del goriške statistične regije. Meri 280 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 10. mesto.

Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2022 je imela občina približno 31.840 prebivalcev (približno 15.980 moških in 15.860 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 9. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 114 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -4,5 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 11,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,6 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 45,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 175 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 142). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v

povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 18 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.156 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 2960 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.130 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 71 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 2 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 1 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 635 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 13 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 442 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 81 kg več kot v celotni Sloveniji.

PODATKI ZA LETO 2022	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	280	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	31.841	2.108.732
Gostota naseljenosti - 1. julij	114	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,9	43,9
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	6,6	4,6
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	13.153	824.134
Stopnja delovne aktivnosti (%)	71,0	68,6
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.301,78	1.318,64
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	2.091.735	165.285.133
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	12,8	10,9

2.3 Opis in slike ocenjevale nepremičnine

Dne **16.07.2024** je bil izveden vizualni ogled predmetne nepremičnine. Opravljen je bil podroben pregled posameznih elementov stavb. Osnovni podatki o predmetni nepremičnini so bili pridobljeni s strani naročnika ter iz baze GURS. Predmetna nepremičnina je bila tudi fotografirana.

Izvedena je bila analiza okolja predmetne nepremičnine. Na osnovi analize si bili zbrani osnovni podatki o demografskih in ekonomskih procesih ter splošni podatki o cenah nepremičnin.

Opis nepremičnine – stavba št. 826

V naravi predstavlja ocenjevana nepremičnina enostanovanjsko hišo s funkcionalnim zemljiščem.

Objekt je bil zgrajen v letu 1957. na osnovi ogleda večjih obnov na stavbi ni bilo. Redno vzdrževanje.

Objekt ima manjšo klet oziroma garažo (na dan ogled vstop v ta del ni bilo mogoč) in nadstropje. Nadstropje je bilo namenjeno bivanju. lahko bi bile tudi pisarne.

Osnovni gradbeni material je opeka, klasična opečna in AB zgradba. Medetažna plošča je masivna, travetna. Notranje stene so opečne.

Ostrešje je leseno in streha je pokrita z opečno kritino. Žlebovi so pločevinasti. Fasada v ometu, termo izolacije ni. Notranje stene so iz opeke, klasično ometane in pobeljene.

Finalna obdelava

Notranja obdelava objekta je klasično izvedena. Vse stene so ometane in beljene, instalacije so podometne.

Tlaki so različni od prostora do prostora, laminat, keramika,....

Stavbno pohištvo

Lesena okna in vrata,...

Infrastruktura in instalacije

Od instalacij objekt je priključen na vso komunalno infrastrukturo.

Stanje na dan ogleda:

Objekt je star in potreben celovite obnove. Vidne so razpoke na fasadi, vidno je odstopanje v temeljih. Mogoče je tudi razmislek o rušitvi stavbe, saj bi bila obnova ekonomsko in fizično precej zahteven projekt. Predlagamo statični pregled stavbe.

2.4 Upravna dokumentacija in dejanska raba

Objekt je bil zgrajen leta 1957.

Gradbene dokumentacije nismo prejeli, tako da se o skladnosti gradnje ne opredeljujemo.

Ocena tržne vrednosti velja ob predpostavki, da je objekt še v dovolj dobrem stanju, da je obnova še ekonomsko smiselna in fizično možna – predlagamo mnenje statika.

Glede na vrsto objekta, leto gradnje velja domneva/domnevamo, da je objekt v katerem se ocenjevano stanovanje nahaja, zgrajen po tedaj veljavni gradbeni zakonodaji in v skladu s tedaj veljavnimi smernicami gradnje.

2.5 Vpisi v javni register

Katastrski vpis: Ne

Pravni in fizični dostop do javnega dobra je zagotovljen direktno na javno cesto id znak: 2302 1283/1

Slika 2: Dostopna cesta



2.6 Površine objekta

katastrska občina - 2302 - KROMBERK	št. parcele	št. stavbe	id znak	delež	neto tlorisna površina stavbe v m2 (Vir. GURS)	površina parcele v m2 (Vir: GURS)
2302	1107/4		parcels 2302 1107/4	do celote		189,00
2302	1107/7	826	parcels 2302 1107/7	do celote	93,00	561,00
2302	1104/8		parcels 2302 1104/8	do celote		259,00
SKUPAJ					93,00	1.009,00

Slika 3: Slike ocenjevane nepremičnine





3.0 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN

Nepremičninski trg je mesto, kjer se srečujeta ponudba in povpraševanje po nepremičninah. Za nepremičninski trg velja značilnost, ki za druge trge ni značilna in sicer lokalna omejenost (lokaliziranost nepremičnin; nepremičnine so namreč vezane na lokacijo), raznolikost ponudbe in trajnost trga. Nepremičnine so predvsem vezane na lokalni trg, kjer je ponudba omejena.

Za delovanje trga nepremičnin so pomembni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah:

- migracije prebivalstva, dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil, obrestne mere za posojila, posojilna sposobnost prebivalstva, zakonodaja na področju nepremičnin, cene nepremičnin,...

Prav tako pa so pomembni dejavniki, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin:

- razpoložljivost nepremičnin, obdavčenje na lokalni in državni ravni ter potenciali za vlaganje na trgu (donosnost naložb in tveganje povezano z donosnostjo),...

3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 2/2024 z dne 16.04.2024)

Glede na kazalnike razpoloženja se je dinamika gospodarske aktivnosti evrskega območja v letošnjem prvem četrtletju izboljšala, a ostala šibka; ECB v marčevski napovedi predvideva postopno krepitev gospodarske rasti v nadaljevanju leta. Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI), ki se od konca lanskega leta zvišuje, je marca prvič po lanskem maju prešla iz območja krčenja v območje rasti aktivnosti. K rasti je z najvišjo vrednostjo v zadnjih devetih mesecih prispeval kazalnik za storitve, kazalnik za predelovalne dejavnosti pa z najnižjo vrednostjo v zadnjih treh mesecih nakazuje nadaljnje krčenje aktivnosti v tem segmentu. Vrednost kazalnika gospodarske klime (ESI) za evrsko območje, ki je od sredine leta 2022 pod dolgoletnim povprečjem, se je po februarjemski znižanju marca zvišala, zaupanje se je izboljšalo v večini dejavnosti in med potrošniki. V primerjavi z enakim obdobjem lani je bilo marca gospodarsko razpoloženje slabše, zaupanje je bilo precej nižje v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu, višje pa le med potrošniki. Kazalnik lfo, ki meri razpoloženje v nemških podjetjih, se je marca opazneje izboljšal in se nekoliko oddalжил od najnižjih vrednosti po epidemiji. V prihodnjih četrtletjih naj bi rast postopoma okrevala, predvsem ob krepitvi zasebne potrošnje, ki jo bodo podpirali višje zaupanje, nizka brezposelnost in rast plač ter nadaljnje zniževanje inflacije. K rasti bo prispevalo tudi okrevanje tujega povpraševanja. Napoved gospodarske rasti ECB, ki jo spremlja velika negotovost, povezana z razvojem konflikta na Bližnjem vzhodu, znaša za evrsko območje v 2024 0,6 %, v 2025 pa 1,5 %.

V prvem četrtletju je bilo razpoloženje v slovenskem gospodarstvu še vedno slabše kot v enakem lanskem obdobju, a boljše kot ob koncu lanskega leta; tudi kratkoročni gospodarski kazalniki v prvih dveh mesecih nakazujejo okrevanje – z izjemo gradbeništva so večinoma dosegli ravni izpred enega leta. Razpoloženje v gospodarstvu je bilo v povprečju prvega četrtletja boljše kot v zadnjem lanskem, kljub manjšemu poslabšanju februarja in marca. Ob umirjanju cenovnih gibanj se je izboljšalo pri potrošnikih in v storitvah. Še vedno pa je razpoloženje v gospodarstvu slabše kot pred letom, pri potrošnikih pa boljše. Vrednosti kazalnikov konkurenčnosti so se v prvem četrtletju 2024 še izboljšale, vendar še vedno nakazujejo neugoden cenovno-konkurenčni položaj slovenskih izvoznikov. Realni blagovni izvoz in uvoz sta se februarja nadalje tekoče sicer zmanjšala, v prvih dveh mesecih pa je bil izvoz po lanskem upadu večji, uvoz pa je ostal manjši kot v enakem lanskem obdobju. Storitvena menjava je bila januarja na ravni izpred enega leta. Zlasti menjavo transportnih storitev, ki je medletno opazno upadla, še naprej pomembno zaznamuje skromna gospodarska rast v glavnih trgovinskih partnericah. Menjava večine ostalih pomembnejših skupin storitev pa je bila višja kot pred letom. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je februarja nadalje povečala, od začetka leta se je okrepila v vseh skupinah panog po tehnološki zahtevnosti. V prvih dveh mesecih je tudi nekoliko presegla ravni izpred leta. Vrednost opravljenih gradbenih del se je januarja znižala in je bila po dveh letih prvič nižja tudi na letni ravni. Skupni realni prihodek v tržnih storitvah se je januarja ohranil na

ravni decembra 2023, medletno pa je bil večji. V večini trgovskih panog se je realni prihodek januarja še okrepil, medletno nižji je bil le v trgovini na debelo. Potrošnja gospodinjstev se krepi, kar nakazujejo vrednosti davčno potrjenih računov; v začetku leta so medletno več trošila za turistične storitve, trajne in poltrajne dobrine in živila

Rast števila delovno aktivnih se je v začetku leta nadaljevala, prav tako upadanje števila brezposelnih; povprečna bruto plača se je januarja ob nižji inflaciji in dvigu minimalne plače medletno realno povečala bolj kot v predhodnih mesecih. Povečanje števila delovno aktivnih je bilo januarja ob metodološki spremembi nekoliko višje kot v predhodnih mesecih. Rast je izhajala iz večjega števila delovno aktivnih tujih državljanov, med dejavnostmi so izstopale gradbeništvo, promet in skladiščenje ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti. Mesečni upad števila registrirano brezposelnih je bil marca (0,9 % desezonirano) podoben kot v februarju, konec marca je bilo brezposelnih 46.877 oseb, kar je 6,9 % manj kot pred letom. Ob pomanjkanju delovne sile je bilo konec marca medletno za 14,9 % manj dolgotrajno brezposelnih (tj. brezposelnih nad enim letom) in za 9 % manj brezposelnih, starejših od 50 let. Povprečna bruto plača se je januarja ob nižji inflaciji in dvigu minimalne plače medletno v zasebnem sektorju realno povečala bolj kot v predhodnih mesecih (5,5 %). V javnem sektorju pa je bila realna rast (3 %) nižja kot decembra, ko so nanjo vplivala napredovanja ob koncu leta in izplačila redne delovne uspešnosti.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je marca nekoliko povišala, na 3,6 %, predvsem zaradi višje rasti cen storitev, v primerjavi z marcem lani pa je bila letna inflacija nižja za skoraj 7 o. t. Cene storitev so bile medletno višje za 6,1 % (največ po novembru 2023, ko je bila rast 7,4-odstotna). To okrepitev v veliki meri povezujemo z učinkom nizke osnove pri počitnicah v paketu, ki so se marca lani na mesečni ravni sezonsko pocenile za 22,4 %, marca letos pa je bila pocenitev manjša (za 14,3 %). Marca se je zaradi podražitve naftnih derivatov nekoliko povečal tudi prispevek cen iz skupine prevoz, na medletni ravni pa so bile te cene višje le še za 1,3 %. Še naprej se hitro upočasnjuje medletna rast cen hrane in brezalkoholnih pijač, ki je bila z 0,9 % najnižja v zadnjih treh letih. Cene trajnega blaga so se medletno še znižale (0,8 %).

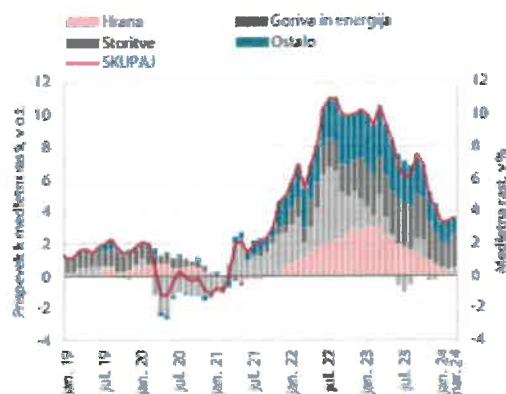
Konsolidirana bilanca javnega sektorja je imela v prvih dveh mesecih letos presežek v višini 218 mio EUR, kar je več kot v enakem obdobju lani. Prihodki so bili v prvih dveh mesecih medletno višji za 10,6 %, k njihovi rasti so prispevali predvsem davčni prihodki, zlasti davek na dodano vrednost. Visok je ostal tudi prispevek prihodkov iz dohodnine in iz socialnih prispevkov, ki so okrepljeni zaradi višje rasti plač. Odhodki so bili v prvih dveh mesecih medletno višji za 8,3 %. K temu so največ prispevali transferji posameznikom in gospodinjstvom, izdatki za blago in storitve ter rast izdatkov za investicije. Visoka je ostala tudi rast plač in drugih prejemkov iz dela, na katere je vplival dogovor o dvigu plač v javnem sektorju. Medletno nižje so bile subvencije podjetjem za blaženje posledic energetske druginje.

Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI) je marca prvič po lanskem maju presegla vrednost 50 (meja med rastjo in krčenjem aktivnosti).



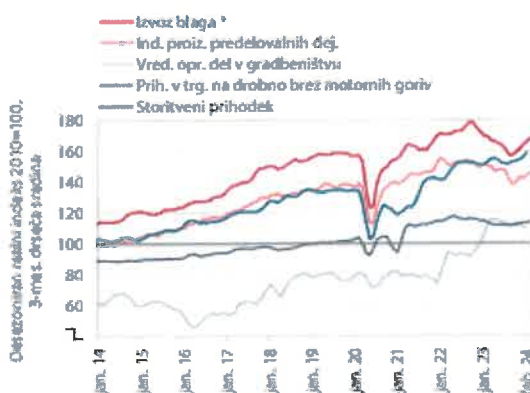
Vir: S&P Global. Opomba: Vrednost PMI nad 50 nakazuje rast, pod 50 pa njegovo krčenje.

Medletna inflacija se je marca povzela na 3,6 %, predvsem zaradi višje rasti cen storitev.



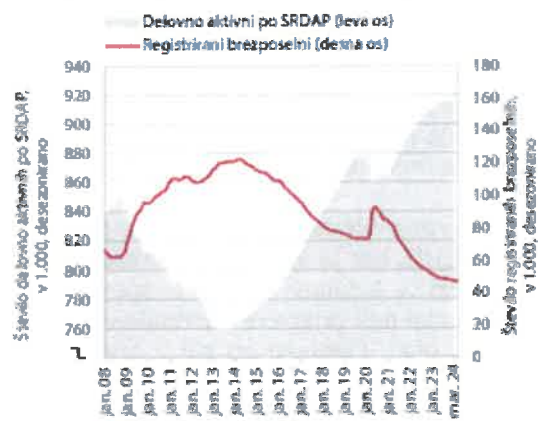
Vir: SURS, preračuni UMAR.

Kratkoročni gospodarski kazalniki za Slovenijo v prvih dveh mesecih nakazujejo nadaljevanje postopnega okrevanja.



Vir: SURS, preračuni UMAR. Opomba: * Izvoz blaga je popravljen za oceno oplenjenosti blaga v povezavi z menjavo farmacije s Švicco.

Rast števila delovno aktivnih se je v začetku leta nadaljevala, prav tako upadanje števila brezposelnih.



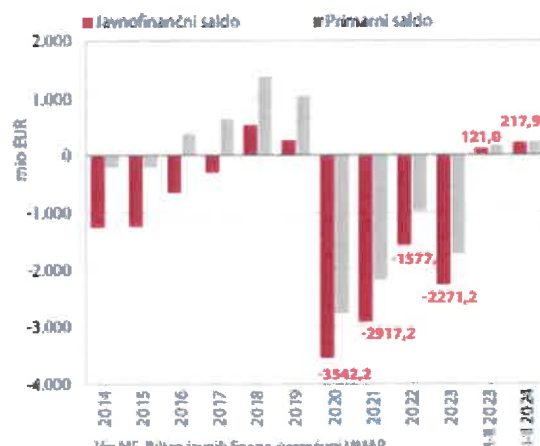
Vir: SURS, ZRSZ, preračuni UMAR.

Gospodarska klima v Sloveniji se je v povprečju prvega četrtletja v primerjavi z zadnjim lanskim izboljšala, a je ostala slabša kot v enakem obdobju lani.



Vir: SURS, preračuni UMAR.

Presežek konsolidirane bilance javnih financ je bil v prvih dveh mesecih letos večji kot v enakem obdobju lani.



Vir: MF, Bilten javnih financ, preračuni UMAR.

Kratkoročni gospodarski kazalniki za Slovenijo v prvih dveh mesecih nakazujejo nadaljevanje postopnega okrevanja. Z izjemo gradbeništva, kjer aktivnost sicer ostaja na visoki ravni, so večinoma dosegli ravni izpred enega leta. V prvem četrtletju se je razpoloženje v gospodarstvu glede na predhodno izboljšalo, medletno pa je ostalo slabše. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je februarja nadalje povečala. Od začetka leta se je proizvodnja okrepila v vseh skupinah panog po tehnološki zahtevnosti. V prvih dveh mesecih je v povprečju nekoliko presegla tudi ravni izpred leta. Realni blagovni izvoz in uvoz sta se februarja sicer nadalje tekoče zmanjšala, vendar je bil po lanskem upadu v prvih dveh mesecih izvoz večji, uvoz pa je ostal manjši kot v enakem lanskem obdobju. Vrednost opravljenih gradbenih del se je januarja iz sicer visokih ravni znižala in je bila po dveh letih prvič nižja tudi medletno. Medletna rast storitvene menjave se je lani močno upočasnila in je bila januarja na ravni izpred enega leta. Menjavo storitev, zlasti transportnih, še naprej pomembno zaznamuje skromna gospodarska rast v glavnih trgovinskih partnericah. Izvoz in uvoz večine ostalih pomembnejših skupin storitev sta bila medletno višja. Skupni realni prihodek v tržnih storitvah se je januarja ohranil na ravni decembra 2023, medletno pa je bil večji. Realni prihodek večine trgovskih panog se je januarja nadalje okrepil, medletno nižji je bil le v trgovini na debelo. Razpoloženje v gospodarstvu se je v povprečju prvega četrtletja glede na predhodno izboljšalo, medletno pa je z izjemo zaupanja potrošnikov ostalo slabše.

Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del januarja znižala in bila nižja tudi na letni ravni. Po visoki rasti vrednosti opravljenih gradbenih del v začetku lanskega leta, se je aktivnost ob mesečnih nihanjih postopno znižala. Januarja je bila vrednost del tako za 7 % nižja kot januarja lani, kar je prvo znižanje na letni ravni v zadnjih dveh letih. Nekateri drugi podatki sicer kažejo na rast aktivnosti v gradbeništvu. Po podatkih DDV je bila januarja aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 8 % višja kot lani. Razlika v rasti aktivnosti glede na podatke o vrednosti opravljenih gradbenih del je znašala 15 o. t.

Razpoložljivi podatki nakazujejo na medletno večjo potrošnjo gospodinjstev v začetku leta. Prodaja novih osebnih avtomobilov v uporabi fizičnih oseb je bila, po visoki medletni rasti ob koncu lanskega leta, januarja medletno višja za 14 %. Medletno večje je bilo tudi trošenje za turistične storitve doma in v tujini³. V povprečju januarja in februarja je bilo medletno večje tudi trošenje za neživila in živila, pijače ter tobačne izdelke. Na medletno rast potrošnje gospodinjstev v prvem četrtletju nakazuje tudi rast nominalne vrednosti davčno potrjenih računov (5 %), ki se je ob nižji rasti cen kot v preteklih četrtletjih tudi realno precej okrepila.

Vrednost kazalnika gospodarske klime se je marca na mesečni ravni ponovno znižala, nižja je bila tudi medletno. V primerjavi s februarjem se je zaupanje znižalo v storitvenih in predelovalnih dejavnostih ter v trgovini na drobno. Višje je bilo le v gradbeništvu, med potrošniki je ostalo na podobni ravni. V primerjavi z lanskim marcem je bilo zaupanje nižje v vseh dejavnostih, ob umirjanju cenovnih gibanj pa višje le pri potrošnikih, kjer še naprej ostaja precej bolj pod dolgoletnim povprečjem kot v letih pred epidemijo.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je ob nadaljnjem upadu prometa v povprečju leta 2023 prepolovila. Po 14,8-odstotni rasti v povprečju leta 2022 in 11,5-odstotni rasti leta 2021 so bile cene stanovanjskih nepremičnin lani medletno višje za 7,1 %⁴. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih je bilo število transakcij prvič po letu 2014 nižje od 10.000 (in medletno manjše za skoraj četrtino), so bile medletno višje za 7,3 %. Višje so bile tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin (5,4 %), s katerimi pa se je opravilo le za 3 % transakcij. Od cen v letu 2008 so bile višje za 43,9 %; pri tem rabljenih stanovanjskih nepremičnin za 51,3 % (v Ljubljani za 41,1 %, drugje za 71,8 %), novih pa za 18,2 %.

Finančni položaj gospodinjstev je v povprečju prvega četrtletja ostal podoben kot v zadnjem lanskem in kot v enakem četrtletju lani.

Januarja se je nadaljevala medletna rast števila delovno aktivnih.

Mesečni upad števila registrirano brezposelnih je bil marca (0,9 %) po sezonsko prilagojenih podatkih podoben kot v februarju. Po originalnih podatkih je bilo konec marca brezposelnih 46.877 oseb, kar je 6,9 % manj kot pred letom. Ob pomanjkanju delovne sile je bilo konec marca medletno za 14,9 % manj dolgotrajno brezposelnih (tj. brezposelnih nad enim letom) in za 9 % manj brezposelnih, starejših od 50 let.

Medletna realna rast povprečne bruto plače je bila ob nižji inflaciji in dvigu minimalne plače januarja (4,6 %) višja kot predhodne mesece. V zasebnem sektorju je bila povprečna bruto plača medletno realno višja za 5,5 %. Najvišja je bila v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih, predelovalnih dejavnostih ter prometu in skladiščenju. V javnem sektorju je bila rast (3 %) nižja kot decembra, ko je bila višja rast delno povezana z napredovanji ob koncu leta in izplačilom redne delovne uspešnosti. Nominalna medletna rast povprečne bruto plače je bila januarja (8,1 %) nekoliko nižja kot v prejšnjih mesecih. V zasebnem sektorju je bila rast 8,9-odstotna, v javnem 6,4-odstotna.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je tudi marca nekoliko povišala, na 3,6 %, a je bila za skoraj 7 o. t. nižja kot v enakem mesecu lani. Na višjo medletno inflacijo v primerjavi s februarjem (3,4 %) je vplival povišan prispevek cen storitev. Te so bile medletno višje za 6,1 % (največ po novembru 2023, ko je bila rast 7,4-odstotna). To okrepitev v veliki meri povezujemo z učinkom nizke osnove pri počitnicah v paketu, ki so se marca lani na mesečni ravni sezonsko pocenile za 22,4 %, marca letos pa je bila pocenitev manjša (za 14,3 %). Medletna rast cen v skupini rekreacija in kultura je bila tako 6-odstotna in se je v primerjavi s februarjem več kot podvojila. Na mesečno inflacijo pa je imel pomemben vpliv učinek sezonskih podražitev obleke in obutev, zaradi česar se je rast cen poltrajnega blaga okrepila na 3,6 %. Ob 0,2-odstotni mesečni podražitvi se je povišala še medletna rast cen v skupini restavracije in hoteli (6,7 %). Zaradi podražitve naftnih derivatov se je marca nekoliko povečal tudi prispevek cen skupine prevoz, na medletni ravni pa so bile te cene višje le še za 1,3 %. Še naprej se hitro upočasnjuje medletna rast cen v skupini hrane in brezalkoholnih pijač, ki je bila z 0,9 % najnižja v zadnjih treh letih. Tudi cene trajnega blaga so se še nadalje medletno znižale (0,8 %).

Donosnosti do dospelja državnih obveznic držav članic evrskega območja so se tudi v prvem četrtletju letos ob postopnem umirjanju inflacijskih pritiskov nekoliko znižale. Donosnost do dospelja slovenske obveznice se je glede na predhodno četrtletje znižala za 25 b. t., na 3,16 %, in bila tako najnižja po zadnjem četrtletju 2022. Nekoliko se je znižal tudi razmik do nemške obveznice, ki je bil s 84 b. t. najnižji po začetku leta 2022.

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024 (Vir: Pomladanska napoved z dne 29.02.2024)

Gospodarska rast se bo letos okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot smo predvidevali jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrepanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. Pričakujemo okrepanje izvoza blaga po lanskem krčenju in nekoliko višjo rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, na rast izvoza storitev pa bo vplivala predvsem rast s turizmom povezanih storitev. Rast v izvoznem sektorju bo omejevalo nadaljnje poslabšanje konkurenčnosti, ki je posledica povečanih domačih stroškovnih pritiskov, zlasti stroškov dela. Pričakujemo nadaljnjo rast investicij (4,2 %), spodbujeno z nadaljevanjem visoke investicijske aktivnosti države, povezane tudi z obnovo po poplavih in izvajanjem Načrta za okrepanje in odpornost, močno rastjo stanovanjskih investicij ter ponovno rastjo investicij v opremo in stroje ob okrepanju izvoza. Zasebna potrošnja se bo ob krepitvi realnih dohodkov in zaposlenosti zvišala za 1,6 %. Na rast zasebne potrošnje bodo vplivali visoka raven zaposlenosti, nadaljnja rast plač, nižji cenovni pritiski in večji optimizem potrošnikov. Razmeroma skromna pospešitev rasti glede na lani je v veliki meri metodološke narave, v povezavi z ukinitvijo dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in njegovim preoblikovanjem v obvezni zdravstveni prispevek. Bo pa ta sprememba pozitivno vplivala na rast državne potrošnje, ki se bo letos okrepila na 6,8 %.

V prihodnjih dveh letih pričakujemo nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2025 in 2,6 % leta 2026). Višja rast izvoza (3,2 % leta 2025 in 4,2 % leta 2026) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja. Pričakujemo predvsem povečan izvoz visoko tehnološko zahtevnih dejavnosti (farmacija, proizvodnja IKT opreme), okrepljen se bo tudi njihov prispevek k rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Strukturne spremembe v evropski industriji pa bodo vplivale tudi na skromnejšo rast v slovenski avtomobilski industriji oz. v proizvodnji motornih vozil in nekaterih z njo povezanih dejavnosti. Z višjim izvozom bodo okrevale zasebne investicije v opremo in stroje. Nadaljevala se bo visoka investicijska aktivnost države, pričakujemo pa nekoliko nižjo rast stanovanjskih investicij. Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na okoli 2 % ob nadaljnji realni rasti dohodkov in predvidoma nekoliko nižji stopnji varčevanja, ki pa bo ostala višja kot pred epidemijo.

Povečano trošenje za t. i. nenujne dobrine in storitve (pohištvo, elektronika, turizem ipd.) bo vplivalo na rast prodaje v trgovini in gostinstvu ter kulturnih, razvedrilnih, osebnih in športnih storitvah. Po prehodno visoki rasti državne potrošnje v letu 2024 bo ta v letu 2025 ponovno zmernejša (okrog 2 %), nanjo pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast zaposlenosti in izdatkov za zdravstvo ter postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. V letu 2026 bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi rast državne potrošnje ponovno nekoliko okrepljena.

Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos še umirila; tudi v prihodnjih letih bo vidnejšo rast zaposlovanja omejevalo pomanjkanje delovne sile, povezano z demografskimi gibanji. Letos bo, kljub predvideni višji gospodarski rasti, rast zaposlenosti v povprečju leta 0,7- odstotna (lani 1,2 %), povprečno število registriranih brezposelnih pa bo podobno kot lani. Tudi v prihodnjih dveh letih se zaposlenost ne bo bistveno povečala, pomanjkanje delovne sile pa bodo nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile, ki bi jih bilo treba še okrepiti. Rast zaposlenosti bo namreč podobno kot v zadnjem letu izhajala predvsem iz zaposlovanja tujcev.

Povprečna bruto plača se bo letos nominalno povišala za 6,9 % (realno za 4,1 %); realna rast se bo proti koncu obdobja napovedi postopno umirila. Rast plač bo v zasebnem sektorju tudi letos razmeroma visoka (nominalno 7,5 %). Na to bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, krepitev teženj po ohranjanju kupne moči dohodka in tudi januarsko povišanje minimalne plače (za 4,2 %). V javnem sektorju bo na rast plač (nominalno 5,8 %), ki bo precej nižja kot lani, vplivala delna uskladitev plač z inflacijo sredi leta. V prihodnjih dveh letih se bo skupna rast plač umirila, kar bo posledica umirjanja cenovnih pritiskov in teženj podjetij za izboljšanje v zadnjih letih precej oslabiljene stroškovne konkurenčnosti. Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja, povezana predvsem z morebitno vztrajnostjo inflacije, večjimi pritiski s trga dela zaradi omejene ponudbe in izvedbo reforme plačnega sistema v javnem sektorju.

Pričakujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta postopoma umirjala, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila; ocenjujemo, da se bo 2 % približala leta 2026. Za leto 2024 predvidevamo nadaljnje umirjanje rasti cen storitev, ki pa bo ob nadaljnji rasti trošenja še razmeroma visoka. Še naprej se bo umirjala tudi rast cen hrane. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih cen energentov na svetovnem trgu bodo medletne rasti energentov v indeksu cen življenjskih potrebščin precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Konec leta 2024 se bo iztekel tudi ukrep regulacije cen električne energije, ki pa naj ob umirjanju razmer na energetskih trgih ne bi dodatno prispeval k inflaciji. Povprečna inflacija naj bi se tako letos znižala na 2,7 %, v letu 2025 pa naj bi se ob upoštevanju omenjenega izteka ukrepov, kljub umirjanju rasti cen v večini skupin blaga in storitev, povišala na 3,4 %. Leta 2026 naj bi se inflacija umirila na 2,2 %.

Z uresničitvijo Pomladanske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Geopolitične negotovosti lahko letos upočasnijo gospodarsko okrevanje v najpomembnejših trgovinskih partnericah bolj, kot to predvideva osrednji scenarij. Zlasti zaostritev razmer na Bližnjem vzhodu, pa tudi v Ukrajini, bi lahko privedla do ponovnih ponudbenih šokov, kar bi imelo negativen vpliv tudi na izvozni del slovenskega gospodarstva. Poleg tega bi nanj lahko vplivali tudi morebitni okrepljeni stroškovni pritiski, ki bi poslabšali njegovo že sicer oslabiljeno konkurenčnost. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi omejevalo kupno moč gospodinjstev in vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike oziroma k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Tudi širše gospodarske posledice lanskih poplav, vezane predvsem na potek poplavalne obnove zaradi omejenih administrativnih in kadrovskih zmogljivosti (tudi v gradbeništvu), ostajajo negotove. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast. Te izhajajo zlasti iz morebitnega hitrejšega zniževanja inflacije, še uspešnejšega privabljanja delovne sile in učinkovitejšega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2023, april 2024)

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že drugo leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine: Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Poslovne nepremičnine: Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.

Parkirni prostori: Lani je bilo, po naši oceni, prodanih nekaj manj kot 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 2000 parkirnih prostorov v skupnih garažah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi z letom 2020 za okoli 15 odstotkov. Med vsemi vrstami stanovanjskih oziroma poslovnih nepremičnin se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj povečalo le za parkirne prostore v garažah, pa še to predvsem na račun izrednega, več kot 30-odstotnega padca števila prodaj v letu 2022. Število prodaj parkirnih prostorov v garažah se je tako leta 2023 v primerjavi z letom 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 10 do 15 odstotkov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjske skupaj	18.087	15.466	18.461	16.610	12.876
Stanovanja	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
Hiše	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
Poslovne skupaj	2.499	1.723	2.185	1.888	1.437
Pisarne	1.535	1.070	1.318	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
Parkirni prostori skupaj	4.871	4.098	4.888	3.777	3.750
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začetni.

Prodaje zemljišč

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb: Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

Kmetijska in gozdna zemljišča: Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč* za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.397	2.915	3.576	3.788	3.257
Prodana površina (v hektarih)	5.323	5.033	4.801	6.000	5.211

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo več-stanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje prodajo vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

3.2.1 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

V Sloveniji lahko o pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je drugod fond stanovanjskih nepremičnin premajhen oziroma preveč razpršen, da bi bila lahko tržna ponudba in povpraševanje dovolj velika.

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2023 spet opazno zmanjšala. Lani je bilo prodanega 2,2 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš, leto prej pa 2,7 odstotka fonda stanovanj in 1,3 odstotka fonda hiš.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
LJUBLJANA	2.926	2.468	2.937	2.337	2.039
MARIBOR	1.557	1.129	1.426	1.168	846
OBALA	810	586	678	624	453
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	540	427	560	472	417
GORENJSKO OBMOČJE	533	489	441	428	354
CELJE	400	396	446	373	316
KRANJ Z OKOLICO	346	264	377	341	281
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	367	337	393	292	255
NOVO MESTO IN OKOLICA	274	210	295	216	242
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	411	297	361	338	219
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	327	241	306	300	212
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	245	187	374	248	211
SLOVENSKE GORICE	261	239	288	306	206
ZASAVJE	271	192	199	256	180
ŠALEŠKA DOLINA	284	201	210	175	147
PTUJSKO POLJE	181	185	170	185	138
NOTRANJSKO OBMOČJE	241	196	212	187	126
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	154	166	143	145	119
PREKMURJE	189	164	180	143	118
KOČEVSKO OBMOČJE	140	110	193	115	116
ŠAVINJSKA DOLINA	228	219	211	192	105
ŠAVINJSKO HRIBOVJE	129	111	148	97	95
HALOZE, BOČ	75	72	109	78	84
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	155	132	176	123	79
KRAS	148	137	185	123	76
POSAVJE	86	71	76	79	59
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	87	81	91	89	59
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	101	64	83	122	57
BELA KRAJINA	56	53	49	62	24
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	6	11	18	15	6

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Podoben trend velja tudi za stanovanjske hiše in zemljišča.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Zemljišča za gradnjo sstanovanjskih stavb

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravni cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (veržno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

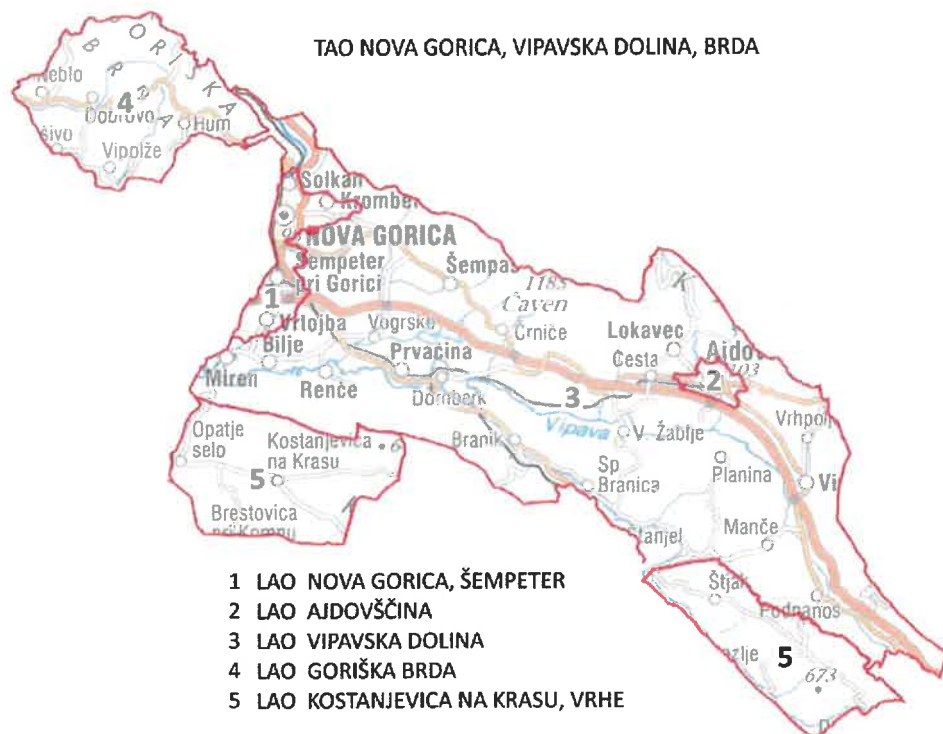
V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

3.2.2 Trg stanovanjskih nepremičnin po regionalnih območjih – Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda

Slika 4: Tržno analitično območje (TAO) »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda« in lokalna analitična območja (LAO)



Obseg prodaj

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.482	211	20.929	181
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.470	120	4.609	36
LAO AJDOVŠČINA	1.584	28	1.259	7
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.252	60	11.800	115
LAO GORIŠKA BRDA	176	3	2.185	12

TRŽNE CENE

Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.160	2.590	2.940	1975	54
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	98	2.230	2.660	3.000	1973	54
LAO AJDOVŠČINA	15	2.120	2.410	2.830	1978	53
LAO VIPAVSKA DOLINA	15	1.940	2.080	2.490	1976	59

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 3: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Preglednica 74: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	87	93.000	152.000	214.000	1926	170	470
LAO VIPAVSKA DOLINA	53	66.000	135.000	175.000	1920	170	530
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	19	158.000	184.000	264.000	1968	185	470

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

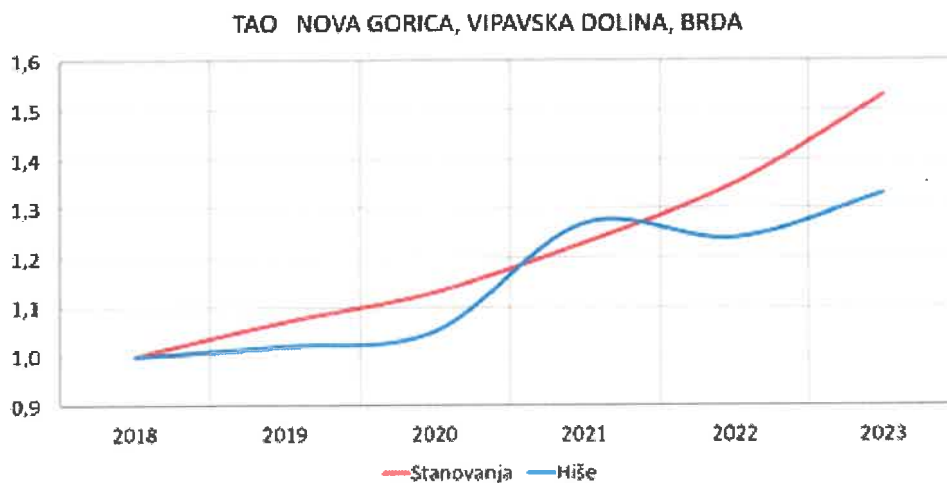
Preglednica 4: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 – 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	2%
2018–2020	13%	5%
2018–2021	23%	27%
2018–2022	35%	24%
2018–2023	53%	33%

Preglednica 5: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	2%
2019–2020	6%	3%
2020–2021	9%	21%
2021–2022	10%	-2%
2022–2023	13%	7%

Slika 5: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



3.2.3 Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij in oglasov na obravnavanem območju lahko zapišemo:

- obravnavani trg nepremičnin je aktiven trg nepremičnin za vse vrste nepremičnin;
- cene gradbenih parcel se gibljejo od 40 eur/m² do 80 eur/m², odvisno od velikosti, opremljenosti, oblike in lokacije posameznega zemljišča;
- cene hiš na obravnavani lokaciji se gibljejo od 50.000,00 eur pa vse do 300.000,00 eur, odvisno od stanja in lokacije ter opremljenosti posameznega objekta;

Prikazani rezultati so odraz trenutnega stanja v okolici obravnavane nepremičnine.

3.3 Davčna analiza

Davčno področje je eno izmed kompleksnejših pravnih področij, s katerimi se srečuje praktično vsakdo. V zvezi z nepremičninami je obdavčeno samo lastništvo nepremičnine, seveda pa se obdavči tudi skoraj vsak prenos lastninske pravice na nepremičnini, pa naj bo ta odplačen ali neodplačen. V nadaljevanju navajamo najvažnejše zakone, ki urejajo davčno področje na nepremičninah:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. list RS št. 117/2006, 46/2013)
- Zakon o dohodnini (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb
- Zakon o davku na dediščine in darila
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97)
- Zakon o davčnem postopku (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davčni službi (Ur. list RS št. 01/07)

Davčna zakonodaja pri različnih vrstah nepremičnin različno vpliva na ocenjevanje vrednosti. V našem primeru izpostavimo za ocenjevano nepremičnino ključne davke:

Davek na promet nepremičnin

zakon obdavčuje vsak promet nepremičnin in nekaterih stvarnih pravic, ki je opravljen na območju Republike Slovenije. Za promet se šteje:

- Odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini,
- Zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino,
- Finančni najem nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice, kot posledica gradnje čez mejo nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice, kot posledica povečanja vrednosti nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, od presežka lastniškega deleža,
- Pridobitev lastninske pravice na podlagi prisostvovanja, če davek v osnovnem poslu, še ni bil plačan.

Davek na promet nepremičnin je po zakonu dolžan plačati prodajalec in znaša 2% od prodajne cene nepremičnine. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da davek plača kupec.

Davek na dodano vrednost

Z davkom na dodano vrednost (DDV) je obdavčen le prvi promet novogradnje oz. promet nepremičnin pred potekom dveh let od prve uporabe (oz. pridobljenega uporabnega dovoljenja). Davek na dodano vrednost se za stanovanja (do velikosti 120 m² uporabne površine) in druge stanovanjske objekte (individualne hiše do velikosti 250 m² uporabne površine) namenjene za trajno bivanje plačuje po znižani davčni stopnji 9,5%. Davek na dodano vrednost za preostale novogradnje in stavbna zemljišča v lasti pravnih oseb pa znaša 22% (vir: FURS).

V kolikor so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji (tako kupec kot prodajalec sta davčna zavezanca in hkrati ima kupec pravico do popolnega odbitka vstopnega davka ter bo nepremičnino uporabljal izključno za obdavčljivo dejavnost) se pogodbeni stranki lahko dogovorita, da se kljub zakonsko določeni izjemi od obdavčitev, obračuna predpisani DDV.

4.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

Analiza najgospodarnejše rabe je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega se ocenjuje – MSOV, veljajo od 31. januarja 2022.

Z vidika *udeleženca* je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko *sredstvo* ustvarila največjo vrednost. Čeprav se ta pojem najpogosteje uporablja za nefinančna *sredstva*, ker finančna *sredstva* nimajo drugih možnih vrst uporabe, se *lahko* pojavijo okoliščine, v katerih je treba upoštevati najgospodarnejšo uporabo finančnih *sredstev*.

Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo *sredstva* za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost.

Najgospodarnejša uporaba *sredstva je lahko* njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Toda najgospodarnejša uporaba se *lahko* razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Najgospodarnejša uporaba *sredstva*, ki je ocenjeno samo zase, je *lahko* drugačna od najgospodarnejše uporabe *sredstva*, ki je del skupine *sredstev*, kadar *je treba* upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se *udeležencem* zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega *sredstva*, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da *mora* biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu *tržnemu udeležencu* zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo *sredstva* v tako vrsto uporabe.

Pri določanju najgospodarnejše rabe zemljišča je potrebno obdelati različne vidike uporabe le-tega, saj imajo različni vidiki uporabe pomemben vpliv na nepremičninske pravice. V ta namen moramo:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča (v posebnih primerih upoštevati morebitne spremembe namembnosti le-tega).
- preveriti in oceniti fizične zmožnosti uporabe zemljišča.
- preveriti izvedljivost morebitnih posegov na obstoječih izboljšavah nepremičnine.
- preveriti izvedljivost izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave.
- preveriti stanje na nepremičninskem trgu (ponudbe in povpraševanja).

Razlog za analizo najgospodarnejše rabe zemljišča

Pri ogledu nepremičnine in pregledu prostorske dokumentacije ugotavljamo, da je potrebno preveriti analizo najgospodarnejše rabe zemljišča. Razlog leži v dejstvu, da je obravnavano zemljišče veliko ter na idealni lokaciji za pozidavo.

Preveritev zakonske podlage glede uporabe zemljišča

Pri pripravi se naslanjamo na

Lokacijsko informacijo št.: 3514-0374/2024-2 z dne 09.05.2024. Lokacija nepremičnine in samo zemljišče je po spada v prostorske načrte občine Nova Gorica, OPPN Vodovodna

Namenska raba zemljišča: območja stavbnih zemljišč – druga območja centralnih dejavnosti

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- Oznaka enote urejanja prostora (EUP):

- o KR-27/01 (CDo); (1107/4, 1107/7, 1107/8)
- o KR-27 (1107/4, 1107/7, 1107/8);

- osnovna NRP: območja stavbnih zemljišč (1107/4, 1107/7, 1107/8)

- podrobnejša NRP: CD - druga območja centralnih dejavnosti (1107/4, 1107/7, 1107/8)

- členitev podrobnejše NRP: CDo - območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti (1107/4, 1107/7, 1107/8)

PRILOGA PIP

VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- Vrsta gradnje oziroma drugih del ali sprememba namembnosti: Splošna gradnja

- Vrsta objekta:

- a) zahtevni in manj zahtevni objekti – stavbe: Enostanovanjske stavbe (CC-SI-111)
- b) zahtevni in manj zahtevni objekti – gradbeno inženirski objekti: /
- c) drugi gradbeni posegi: /
- d) enostavni objekti in nezahtevni objekti: /

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

Vrste dopustnih dejavnosti (76. - 94. člen):

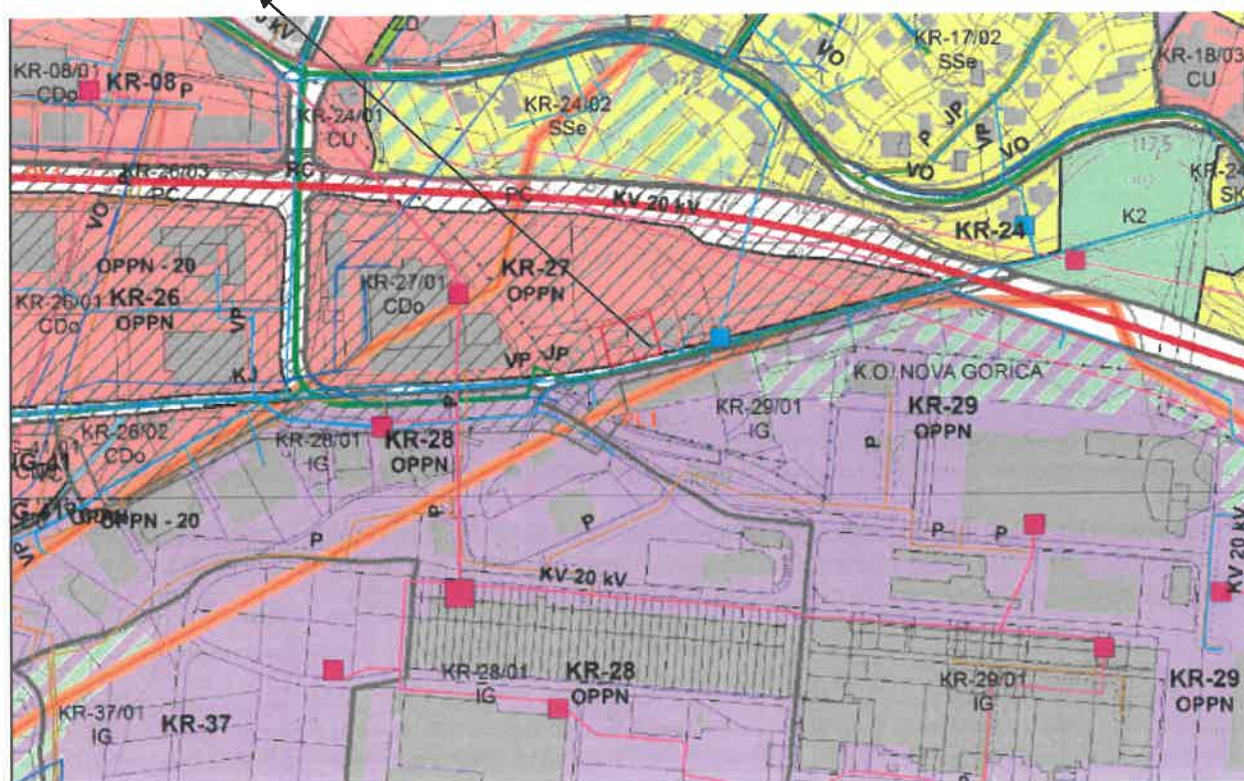
Osnovna dejavnost (CDo): trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt (*604)

Spremljajoče dejavnosti (CDo): ostale centralne dejavnosti, bivanje (*604)

Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo 50% BTP posameznega objekta.

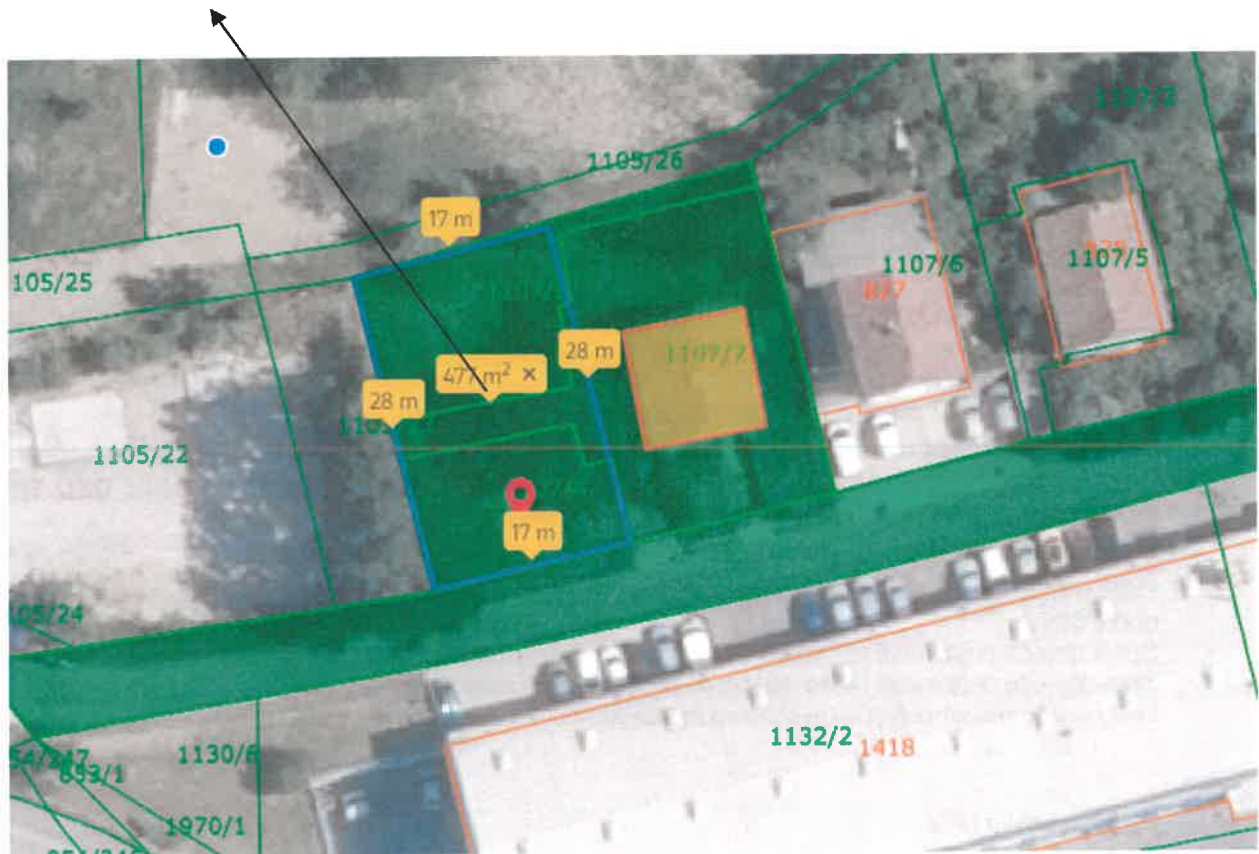
Izključujoče dejavnosti (CDo): proizvodne dejavnosti in skladiščenje (*604)

Slika 6: Namenska raba



Glede na dopustno rabo je nabor gradnje dokaj širok in prepuščen posameznemu investitorju.

Slika 7: Slika »viška« zemljišča



Ob objektih bo dovolj veliko zemljišče, za zunanjo manipulacijo, skladiščenje, parkiranje. Glede na stanje v naravi dodatne ceste niso potrebne.

Preveritev izvedljivosti izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave

Na podlagi podanih predhodnih predpostavk bi lahko izvedli najgospodarnejšo uporabo zemljišča.

Ugotavljamo, da je izbor gradnje glede na široko namensko rabo zelo širok in zato na tem mestu ne vidimo smisla preigravanja različnih možnosti in scenarijev saj je logično, da sedanja raba zemljišča glede na lokacijo in namensko rabi ni njegova najgospodarnejša uporaba.

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Za določitev vrednosti, opredeljen z ustrezno podlago vrednosti (podlago vrednosti smo predhodno že natančno opredelili), je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v okviru **MSOV, veljajo od 31. januarja 2022**, (standard MSOV 105), so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. To so:

- **način tržnih primerjav** je najposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin;
- **na donosu zasnovan** način temelji na oceni (stanovitnega) dobička ali čistih denarnih tokov iz naslova nepremičnine. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose in
- **nabavnovrednostni način** temelji na oceni nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov obstoječega objekta in oceni zemljišča na katerem stoji.

Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

5.1 Način tržnih primerjav

5.1.1 Predstavitev, pojmi, način izvedbe

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah (**MSOV, veljajo od 31.12.2022**).

Način tržnih primerjav predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi ocenjevalci vrednotijo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin in okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize zberejo primerljive nepremičnine, to so nepremičnine, ki so čimbolj primerljive z ocenjevano in ocenjujejo vrednost ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja. Pri tem morajo upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin. Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu in
- v značilnostih med njima

Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost. Za osnovne sestavine primerjave veljajo: prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji), pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno in vrednost), prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu, tržni pogoji (zaradi časovnih razlik), lokacija, fizične lastnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje), gospodarske značilnosti, uporabnost in prečiščen sestavine pri prodaji. Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so tudi vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali komulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri komulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficienta. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Če so razlike med primerljivo in predmetno nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi predmetno. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini. Pri tem načinu dobijo ocenjevalci neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je vrednost, po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

Način tržnih primerjav obsega dve metodi:

- **metoda primerljivih poslov**, ki izkorišča izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti. Kadar proučevani primerljivi posli vključujejo ocenjevano *sredstvo*, se imenuje ta metoda včasih tudi metoda prejšnjih poslov in
- **metoda množiteljev**

Pri ocenjevanju pravic na nepremičninah je **izbrana metoda primerljivih poslov** iz razloga, ker je za ocenjevano nepremičnino moč pridobiti dovolj kvalitetne podatke o nedavno prodanih primerljivih nepremičninah.

Kot navajata Pšunder in Torkar je metoda množiteljev posredna metoda, ki izhaja na primer iz razmerja vrednosti nepremičnine in najemnine. Posledično te metode pri ocenjevanju vrednosti ne uporabimo.

5.1.2 Izvedba za obstoječo stavbo z 559 m² funkcionalnega zemljišča

Kot primerljive prodaje vzamemo hiše v okolici, saj je objekt zasnovan in tudi označen v GURS kot stanovanjska stavba.

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah na podlagi metode primerljivih poslov obsega naslednje faze:

1. Izbor nedavno prodanih primerljivih nepremičnin.
2. Izvedba prilagoditev med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino.
3. Ocenitev prilagojene tržne cene primerljivih nepremičnin.
4. Ocenitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah ocenjevané nepremičnine.

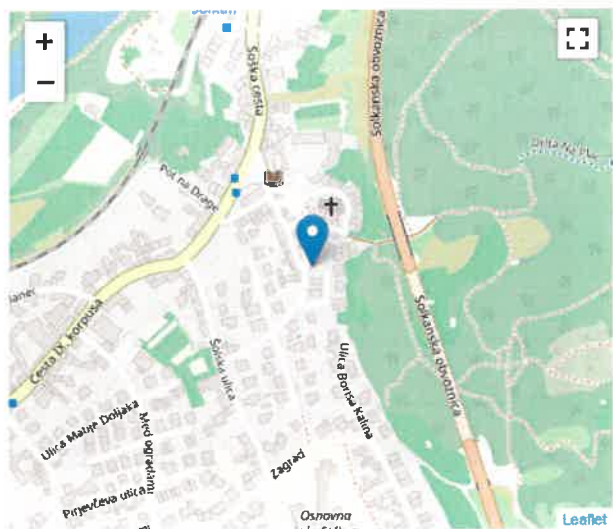
Izbor in predstavitev nedavno prodanih primerljivih nepremičnin

Iz baze GURS – TRGOSKOP realizirane prodaje izberemo le tiste primerljive prodaje, ki so najbolj podobne predmetni – ocenjevani nepremičnini. Menimo, da so izbrane nepremičnine po svojih lastnostih, dovolj dober kazalec vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine.

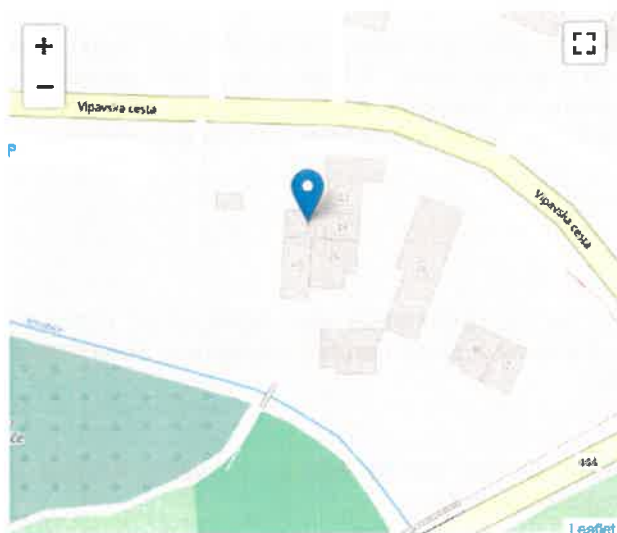
Tabela 1: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PREDMETNA	818685	759356	559330
Prodajna cena v eur		135.000,00	160.000,00	90.000,00
Velikost izboljšav v m ²	93,00	208,00	154,10	129,00
Prodajna cena v eur/m ²		649,04	1.038,29	697,67
Čas prodaje		mar.24	okt.23	sep.21
Prodajna cena v eur		135.000,00	160.000,00	90.000,00
Velikost zemljišča v m ²	559,00	428,00	420,00	463,00
Lokacija		enaka	enaka	enaka
Katastrska občina, naslov	Vodovodna 6, Kromberk	trg Marka Plenčiča 21a, Solkan	Vipavska cesta 18, Rožna dolina	cesta IX. Korpusa 66, Solkan
Starost/fizične značilnosti	1.957	1920	1958	1880
Kmetijski objekt - garaža	ne	ne	ne	ne
Komunalna urejenost		enako	enako	enako
Dostop		enako	enako	enako

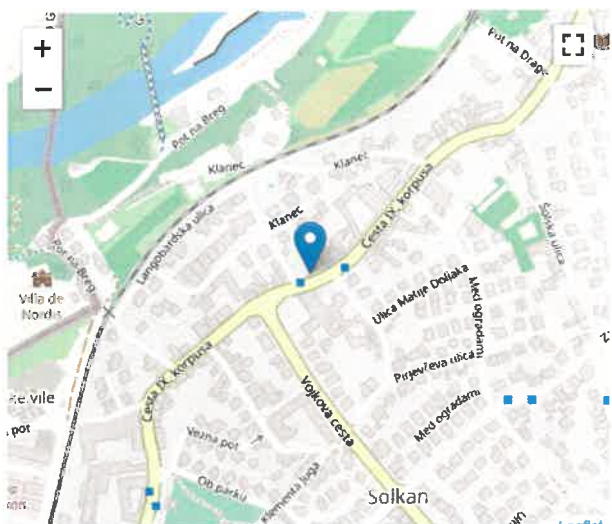
Slika 8: Slike primerljivih prodaj



Primerljiva prodaja pod št.: 818685



Primerljiva prodaja pod št.: 759356



Primerljiva prodaja pod št.: 559330

Izvedba prilagoditev

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano ni razlik.

Izbrane sestavine primerjave

Prilagoditev zaradi časa prodaje - Upošteevamo realno spremembo cen nepremičnin podobnih ocenjevani za okolico obravnavane nepremičnine. Cene na trgu se namreč neprestano spreminjajo, zato upošteevamo časovni odmik prodaje nepremičnin.

Prilagoditev zaradi vpliva lokacije

Prilagoditev zaradi vpliva lokacije rangiramo z besedo (boljša, slabša, enaka). Pri vplivu lokacije je jasno tudi subjektiven pogled, ki pa temelji na podlagi zaznav kupcev.

Prilagoditev zaradi stanja objekta/starosti objekta/fizičnih značilnosti

Primerljive prodaje v naravi predstavljajo dokončane objekte, prilagoditve so izvedene na osnovi zunanjega izgleda predmetnih nepremičnin. Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Prilagoditev zaradi velikosti izboljšav/zemljišča

Velikost nepremičnine običajno vpliva obratno sorazmerno na vrednost, torej večja je površina zemljišča ali neto tlorisna površina (poslovne, stanovanjske, industrijske stavbe) nižja je povprečna vrednost v EUR na m². Na podlagi podatkov TRGOSKOP, nepremičninskih agencij in ponudbenih cenah na spletnih portalih so izvedene prilagoditve zaradi velikosti primerljivih nepremičnin napram predmetni nepremičnini.

Prilagoditev zaradi (funkcionalnosti) – parkiranja, komunalne urejenosti, nadstropja, instalacij, dostopa,...

Analiziramo razlike v funkcionalnosti (razlike v dostopu, parkiranju, manipulacijskem prostoru,...) med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Stanje primerljivih nepremičnin funkcionalno bistveno ne odstopajo od predmetne.

Izračun ocene tržne vrednosti

Tabela 2: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PREDMETNA	818685	759356	559330
Prodajna cena v eur		135.000,00	160.000,00	90.000,00
Velikost izboljšav v m ²	93,00	208,00	154,10	129,00
Prodajna cena v eur/m ²		649,04	1.038,29	697,67
Čas prodaje		mar.24	okt.23	sep.21
Prodajna cena v eur		135.000,00	160.000,00	90.000,00
Obseg nep. pravic, pogoji pr. fin.,...		0	0	0
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi lokacije v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti izboljšav v %		10	7	5
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi starosti/fizične značilnosti v %		-30	-30	-30
Prilagoditev zaradi komunalne urejenosti v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi dokončnosti v %		0	0	0
Prilagoditev zaradi garaže/kmetijskega objekta v %		0	0	0
Skupaj prilagoditve v %		-20,00	-23,00	-25,00
Ponder		33,33%	33,33%	33,33%
Prilagojena cena v eur/m ²	99.566,67	108.000,00	123.200,00	67.500,00

5.1.3 Izvedba načina tržnih primerjav – višek zemljišča v velikosti 450 m²

Glede na to, da so ocenjevane nepremičnine na dan ogled stavbna zemljišča, način tržnih primerjav izvedemo za stavbna zemljišča.

Ocena vrednosti zemljišča

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča se lahko uporablja več metod. Uporabnost metod se razlikuje glede na vrsto ocenjene vrednosti in razpoložljivih podatkov. Pri oceni tržne vrednosti je potrebno vsako izbrano metodo podpreti še s tržnimi podatki. Metode za oceno zemljišča so:

- metoda tržnih primerjav: temelji na neposredni primerjavi nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiški parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih transakcijah,
- metoda razčlenitve gradnje: predvideva razčlenitev določene nepremičnine na dele, določitev donosnosti tako razčlenjene nepremičnine in določanje vrednosti z diskontiranjem čistih donosov,
- metoda razporejanja: je metoda neposredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami nepremičnine in se v takem razmerju razporeja celotna tržna vrednost nepremičnine in izboljšave,
- metoda izločevanja: je neposredna primerjalna metoda, pri kateri vrednost zemljišča ocenimo tako, da od vrednosti primerljive nepremičnine izločimo vrednost izboljšav, ki jo ocenimo z uporabo nabavnovrednostnega načina,
- metoda zemljiškega ostanka: temelji na uporabi načina kapitalizacije donosa, tako da od, na podlagi finančne analize čistega donosa nepremičnine odštejemo donos, ki ga zahtevajo izboljšave in razliko kapitaliziramo in
- metoda uglavničevanja ali kapitalizacija zemljiške rente: je metoda, ki jo uporabimo, če zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento.

Za ocenjevano zemljišče uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj, ki jo ocenimo kot najbolj primerno.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin/zemljišč

Menim, da so izbrane nepremičnine po svojih lastnostih, dovolj dober kazalec vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine/ocenjevanega zemljišča.

Iz baze GURS – TRGOSKOP realizirane prodaje izberemo le tiste primerljive prodaje, ki so najbolj podobne predmetni – ocenjevanemu zemljišču.

Tabela 3: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PREDMETNA	809692	583780	820894	818646
Prodajna cena v eur		71.000,00	62.000,00	75.405,00	120.000,00
Velikost zemljišča v m ²	450,00	510,00	542,00	542,00	1.666,00
Prodajna cena v eur/m ²		139,22	114,39	139,12	72,03
Čas prodaje		dec.23	okt.21	apr.24	mar.24
Katastrska občina		Solkan	Kromberk	Kromberk	Kromberk
Lokacija		boljša	enaka	boljša	slabša
Financiranje		enako	enako	enako	enako
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki
Funkcionalnost		enaka	enaka	enaka	enaka
Namembnost		enaka	enaka	enaka	enaka
Opremljenost		enaka	enaka	enaka	enaka
Dostopnost		enaka	enaka	enaka	enaka

Izvedba prilagoditev

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premožinskih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano ni razlik.

Izbrane sestavine primerjave

Prilagoditev zaradi časa prodaje - Upoštevamo realno spremembo cen nepremičnin/zemljišč podobnih ocenjevani za okolico obravnavane nepremičnine. Cene na trgu se namreč ne prenehajo spreminjati, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin.

Za leta 2020 – 2024 je značilna velika rast cen stanovanj v Novi Gorici, zato izvedemo prilagoditev v višini 2% letno.

Prilagoditev zaradi vpliva lokacije

Prilagoditev zaradi vpliva lokacije rangiramo z besedo (boljša, slabša, enaka). Pri vplivu lokacije je jasno tudi subjektiven pogled, ki pa temelji na podlagi zaznav kupcev.

Prilagoditev zaradi velikosti izboljšav/zemljišča

Velikost nepremičnine običajno vpliva obratno sorazmerno na vrednost, torej večja je površina zemljišča ali neto tlorisna površina (poslovne, stanovanjske, industrijske stavbe) nižja je povprečna vrednost v EUR na m². Na podlagi podatkov TRGOSKOP, nepremičninskih agencij in ponudbenih cenah na spletnih portalih so izvedene prilagoditve zaradi velikosti primerljivih nepremičnin napram predmetni nepremičnini.

Večjih prilagoditev zaradi velikosti ne izvedemo, ker se ocenjevale nepremičnine da prodajati ločeno oziroma po manjših parcelah.

Prilagoditev zaradi (funkcionalnosti) – oblika, opremljenost, dostopnost, namembnost,...

Analiziramo razlike v funkcionalnosti (razlike v obliki, opremljenosti, dostopu, namembnosti,...) med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Stanje primerljivih nepremičnin/zemljišč funkcionalno bistveno ne odstopajo od ocenjevanega zemljišča.

Prilagoditev zaradi opremljenosti in dostopnosti

Prilagoditve izvedemo subjektivno na osnovi poznavanja lokacije, opremljenosti in oddaljenosti od povezovalnih cest.

Izračun vrednosti zemljišča glede na primerljive prodaje

Tabela 4: Primerljive prodaje zemljišč za gradnjo (Vir: TRGOSKOP)

Rekapitulacija vrednosti ocenjevanega zemljišča

Prilagoditve	PREDMETNA	809692	583780	820894	818646
Prodajna cena v eur		71.000,00	62.000,00	75.405,00	120.000,00
Velikost zemljišča v m²	450,00	510,00	542,00	542,00	1.666,00
Prodajna cena v eur/m²		139,22	114,39	139,12	72,03
Čas prodaje		dec.23	okt.21	apr.24	mar.24
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		2	6	0	4
Prilagoditev zaradi razkoraka med realiziranimi prodajami in ponudbenimi cenami v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		-10	0	-10	10
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti/oblike v %		0	0	0	0
Namembnost v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0
Skupaj prilagoditve v %		-8	6	-10	14
Prilagojena cena v eur/m²	114,16	128,08	121,25	125,21	82,11
Ponder		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Ocena vrednosti v eur	51.373,93				

Ocena tržne vrednosti na dan 19.07.2024 znaša **99.566,67 eur + 51.373,93 eur = 150.940,00 eur.**

Ocena tržne vrednosti velja ob predpostavki, da je objekt še v dovolj dobrem stanju, da je obnova še ekonomsko smiselna in fizično možna – predlagamo mnenje statika.

5.2 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (npr. nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva (**MSOV, veljajo od 31.12.2022**).

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:

- **metoda diskontiranega denarnega toka**, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih bodočih donosov (praviloma čistih denarnih tokov),
- **metoda kapitalizacije donosa**, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine in se imenuje mera kapitalizacije.

Pri oceni tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine ne uporabimo na donosu zasnovan način, saj je le-ta za oceno vrednosti enostanovanjskih hiš/stanovanj manj primeren in ne izkazuje prave tržne vrednosti.

5.3 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo (**MSOV, veljajo od 31.12.2022**).

Ta način temelji na temelju substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

Način zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastarelost in ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča ocenimo, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljšo uporabo.

S formulo bi lahko nabavnovrednostni način na kratko izrazili kot:

$V = V_z + (V_o - I_v) + (V_{zu} - I_v)$, pri čemer so:

V = vrednost nepremičnine

V_z = vrednost zemljišča

V_{zu} = vrednost zunanje ureditve

V_o = nadomestitvena (reprodukcijska) vrednost objekta

I_v = izguba vrednost zaradi vseh vrst zastaranja

Pri oceni tržne vrednosti ocenjevanih nepremičnin ne uporabimo nabavnovrednostnega načina, ker smatramo, da nabavnovrednostni način za oceno vrednosti obravnavanih nepremičnin ni primeren in ne more izkazovati prave tržne vrednosti. Pri drugih načinih so na voljo dovolj dobri podatki, ki izhajajo neposredno iz trga in so kot taki bolj verodostojni za uporabo.

6. USKLADITEV, SKLEP IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Na podlagi enega načina ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah smo prišli do naslednjih rezultatov, rezultati temeljijo na podatkih, ki so v večini odraz tržnih razmer:

Ocena tržne vrednosti na podlagi načina tržnih primerjav znaša: **150.940,00 eur**

Vrednost na podlagi načina tržnih primerjav je dejanski pokazatelj, kaj se dogaja na nepremičninskem trgu. Izbor tržnih primerjav nepremičnin in opravljene prilagoditve, so dovolj podprte s primerljivimi tržnimi podatki. V obravnavanem primeru je tržna vrednost po načinu tržnih primerjav primeren kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevalne nepremičnine.

Utemeljitev tržne vrednosti

Glede na strokovno literaturo, obravnavane predpise in na podlagi subjektivnega mnenja sem sprejel naslednjo odločitev:

Ocena vrednosti na podlagi načina tržnih primerjav je dejanski pokazatelj, kaj se dogaja na nepremičninskem trgu. Izbor tržnih primerjav nepremičnin in opravljene prilagoditve, je v našem primeru dovolj podprt s primerljivimi tržnimi podatki. V obravnavanem primeru je ocena tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav najbolj primeren kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevalne nepremičnine, saj je ni bilo na razpolago dovolj tržnih podatkov, na podlagi katerih lahko zaključimo, da je najbolj primeren način tržnih primerjav, saj le ta najbolj verodostojno odraža tržne razmere.

Glede na vse zgoraj zapisano, po preudarnem premisleku ter na osnovi razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer, ocenjujem, da OCENA TRŽNE VREDNOSTI pravic na ocenjevanih nepremičninah na datum ocenjevanja vrednosti, 19.07.2024 znaša 150.940,00 eur, oziroma zaokroženo

151.000,00 eur

Ocena tržne vrednosti velja ob predpostavki, da je objekt še v dovolj dobrem stanju, da je obnova še ekonomsko smiselna in fizično možna – predlagamo mnenje statika.

OČENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
EDI BATAGELJ s. p.
Ljubljana, cesta 29E
1000 Ljubljana

Edi Batagelj, univ. dipl. ekon. pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
pri Slovenskem inštitutu za revizijo št. DON-P-1/22-547

7. VIRI IN LITERATURA

GURS, Spletni portal PROSTOR,
Dostopno: <http://e-prostor.gov.si/>

GURS, Letno poročilo, leto 2023,
Dostopno: http://e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/porocilo/Porocilo_2023.pdf

MSOV, veljajo od 31. januarja 2022, International Valuation standards Comitee.
Dostopno: <http://www.si-revizija.si>

OBVEZNICE RS. Dostopno: http://www.mf.gov.si/slov/obvezni/obveznica_67.htm

MTSdata SLO, dostopno na: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsi/fixing/>

Pšunder, I., Torkar, M.: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.

Vrenčur, R., Pšunder, I.: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana oktobra 2012

Pšunder, I., Torkar, M., Srednik, R., Murko, J., in drugi: Gradivo za izobraževanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2009-2017.

Slovenski poslovno finančni standardi, SPS 2, Objavljeno v: Uradni list RS, št. 48/2018 z dne 13.07.2018

Slovenski računovodski standardi, (Ur. l. RS, št. 81/2018, z dne 14. 12. 2018)

STATISTIČNI URAD RS, dostopno: <http://www.stat.si/>

UMAR, Ekonomsko ogledalo,
Dostopno: <http://www.umar.gov.si>

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp>

www.slovenia-info.si

www.peg-online.net

www.nepremicnine.net

<http://sl.wikipedia.org/wiki/>

<http://www.slonep.net/pred-gradnjo/financna-konstrukcija/gradbene-faze>

8. PRILOGE

- kopija odločbe dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin,
- zemljiško knjižni izpisek,
- kopija podatkov o predmetni nepremičnini PROSTOR – GURS,
- gradbeno dovoljenje
- lokacijska informacija



SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/22-547

Datum: 17. 2. 2022

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9 člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 17. 2. 2022 izdal

ODLOČBO.

EDIJU BATAGELJU, rojenemu 19. marca 1972 v Šempetru pri Gorici, stanujočemu v Dobravljah, Stomaž 11g,

se do vključno 21. 3. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Edi Batagelj je 2. 2. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Edi Batagelj izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 21. 3. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Edi Batagelj opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 9. 2. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

- naslovníku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.6.2024 - 10:02:56

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2302 1107/4
katastrska občina 2302 KROMBERK **parcela** 1107/4 (ID 1211390)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Ce je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23328947
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5881773000
firma / naziv: MESTNA OBČINA NOVA GORICA
naslov: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova Gorica

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.6.2024 - 10:04:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2302 1107/7
katastrska občina 2302 KROMBERK **parcela** 1107/7 (ID 2554964)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Ce je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23328945
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5881773000
firma / naziv: MESTNA OBČINA NOVA GORICA
naslov: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova Gorica

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.6.2024 - 10:00:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2302 1107/8
katastrska občina 2302 KROMBERK **parcela** 1107/8 (ID 1713829)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali upis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23328946
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5881773000
firma / naziv: MESTNA OBČINA NOVA GORICA
naslov: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova Gorica

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini





Datum izdelave izpisa: 05.06.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2302 KROMBERK
Parcelna številka: 1107/4
Površina parcele: 189 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 1,64 €
Število bonitetnih točk: 47
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	5881773000	1/1

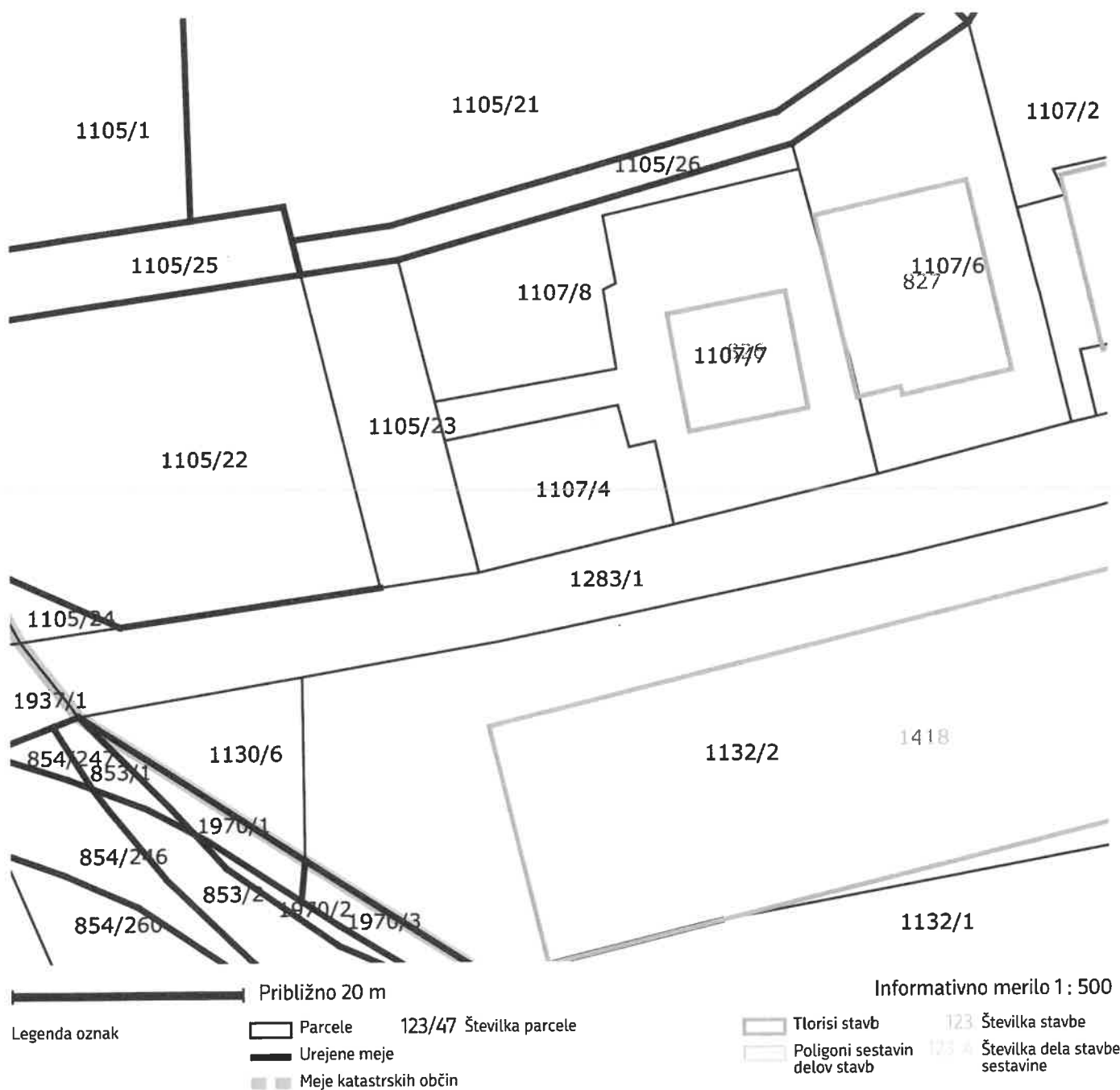
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Nova Gorica
Naselje: Kromberk
Poštni okoliš: Nova Gorica
Upravna enota: Nova Gorica
Šolski okoliš: OŠ Frana Erjavca Nova Gorica
Krajevna skupnost: Krajevna skupnost Kromberk - Loke
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Goriška
Volilna enota DZ: Volilna enota Postojna
Volilni okraj: Volilni okraj Nova Gorica 2
DZ volišče: KS Kromberk-Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: KS Kromberk - Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90



katastrska občina 2302 KROMBERK, parcela 1107/4



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 05.06.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2302 KROMBERK
Parcelna številka: 1107/7
Površina parcele: 561 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 2,14 €
Število bonitetnih točk: 47
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	36,7 %
poseljena zemljišča	19,3 %
tloris stavbe	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	44,0 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

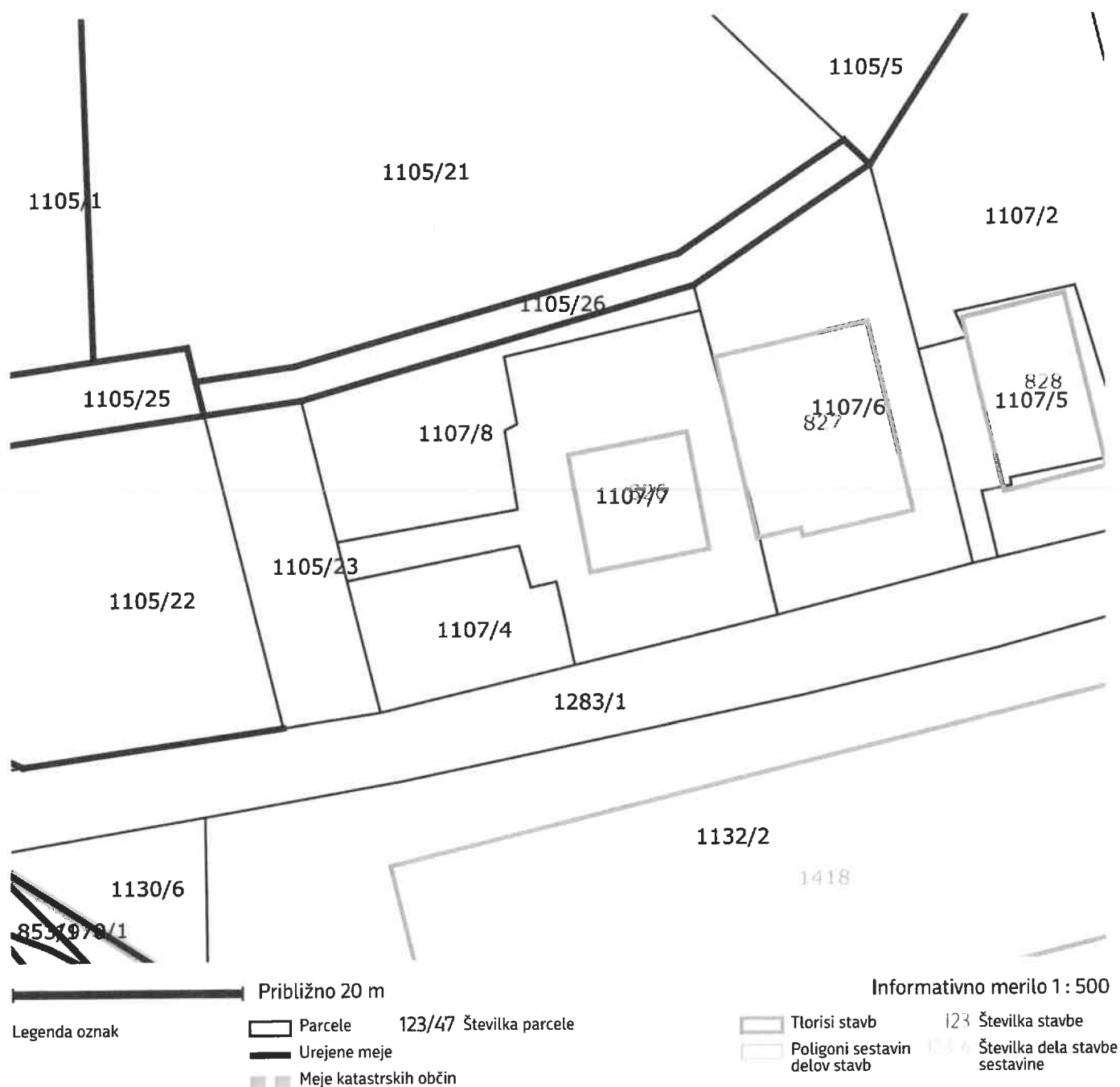
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	5881773000	1/1

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2302 2302 KROMBERK	826

Naslov in prostorske enote

Občina: Nova Gorica
Naselje: Kromberk
Poštni okoliš: Nova Gorica
Upravna enota: Nova Gorica
Šolski okoliš: OŠ Frana Erjavca Nova Gorica
Krajevna skupnost: Krajevna skupnost Kromberk - Loke
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Goriška
Volilna enota DZ: Volilna enota Postojna
Volilni okraj: Volilni okraj Nova Gorica 2
DZ volišče: KS Kromberk-Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: KS Kromberk - Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90

**katastrska občina 2302 KROMBERK, parcela 1107/7**

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 05.06.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2302 KROMBERK
Parcelna številka: 1107/8
Površina parcele: 259 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 2,25 €
Število bonitetnih točk: 47
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	5881773000	1/1

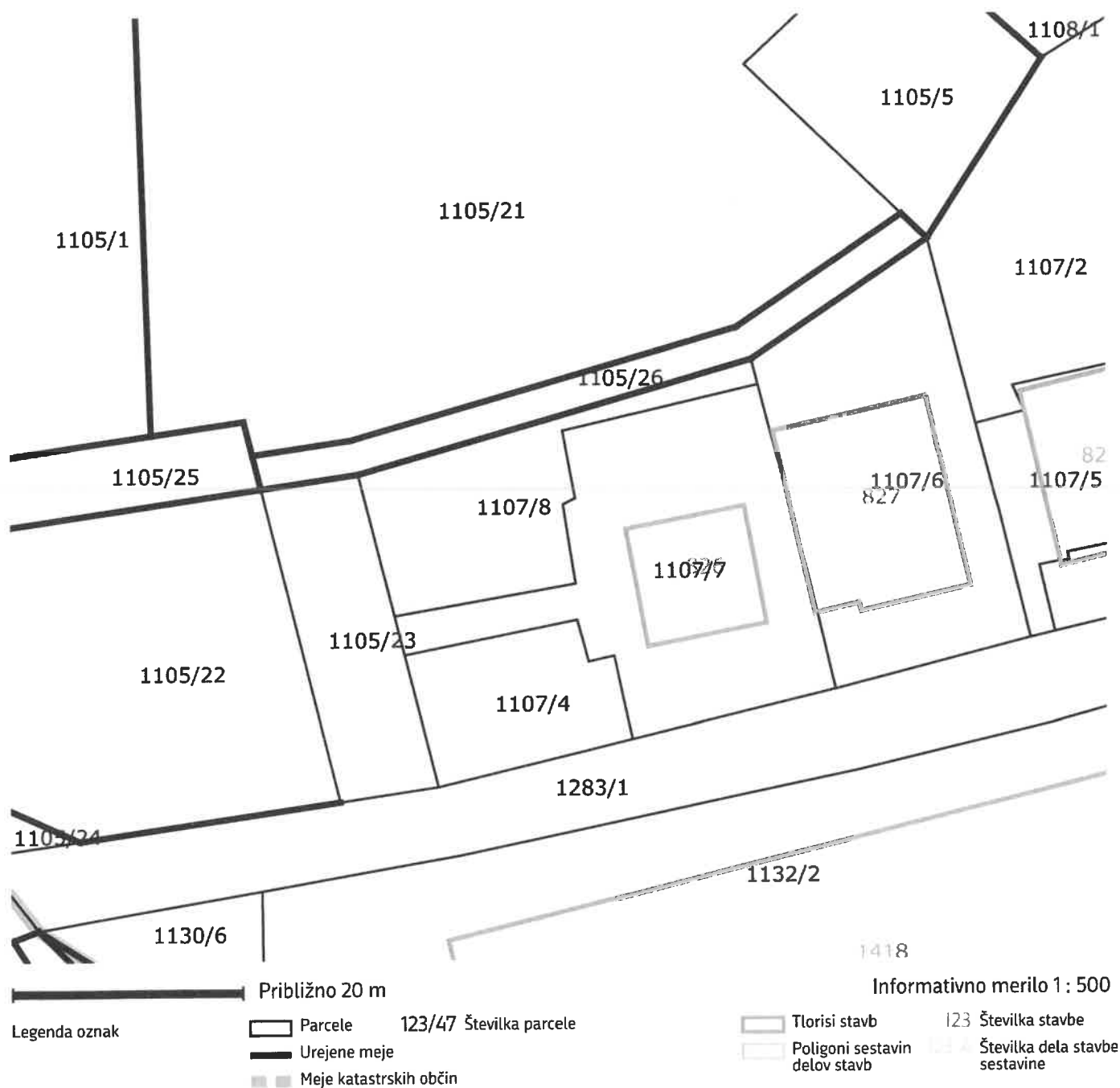
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Nova Gorica
Naselje:	Kromberk
Poštni okoliš:	Nova Gorica
Upravna enota:	Nova Gorica
Šolski okoliš:	OŠ Frana Erjavca Nova Gorica
Krajevna skupnost:	Krajevna skupnost Kromberk - Loke
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Goriška
Volilna enota DZ:	Volilna enota Postojna
Volilni okraj:	Volilni okraj Nova Gorica 2
DZ volišče:	KS Kromberk-Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	KS Kromberk - Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90



katastrska občina 2302 KROMBERK, parcela 1107/8



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 05.06.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2302 KROMBERK
Številka stavbe: 826
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 121,6 m
Karakteristična višina stavbe: 112,7 m
Leto izgradnje stavbe: 1957
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2302 KROMBERK	1107/7	84 m ²	84 m ²

Naslovi stavbe

Nova Gorica, Kromberk, Vodovodna pot 6

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Nova Gorica, Kromberk, Vodovodna pot 6
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 60,5 m²
Neto tlorisna površina: 93,0 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	60,5 m ²
garaža	15,4 m ²
klet	17,3 m ²
nerazporejen prostor	-0,2 m ²

Sestavine dela stavbe:



Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	5881773000	1/1

Naslov in prostorske enote

Občina:	Nova Gorica
Naselje:	Kromberk
Poštni okoliš:	Nova Gorica
Upravna enota:	Nova Gorica
Šolski okoliš:	OŠ Frana Erjavca Nova Gorica
Krajevna skupnost:	Krajevna skupnost Kromberk - Loke
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Goriška
Volilna enota DZ:	Volilna enota Postojna
Volilni okraj:	Volilni okraj Nova Gorica 2
DZ volišče:	KS Kromberk-Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	KS Kromberk - Loke, Ul. Vinka Vodopivca 90