

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42,
5000 NOVA GORICA

M E S T N A O B Č I N A N O V A G O R I C A			
prejeto		16-05-2019 <i>ln</i>	
org.en.	štev.	pril.	vred.
4	478-148	2019-3	--

CENITVENO POROČILO GRADBENIH NEPREMIČNIN

Št. 27 - 2019

PREDMET CENITVE: Nepremičnine z ID znaki del stavbe 2304-901-79,
2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica
last Mestne občine Nova Gorica
in
nepremičnini z ID znaki del stavbe 2304-1335-5
in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica
last Turističnega društva Nova Gorica

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 NOVA GORICA

Nova Gorica, 11. 05. 2019

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 PREDMET CENITVE

Predmet ocenjevanja vrednosti so nepremičnine z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na naslovu Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica ter nepremičnini z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, ki v naravi predstavljata poslovna prostora v pritličju poslovnih objektov na naslovu Delpinova ulica 10 in Delpinova ulica 12, 5000 Nova Gorica.

Lastnica nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica je Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Lastnica nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica je Turistično društvo Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica.

Namen vrednotenja je ocena tržne vrednosti zgoraj navedenih nepremičnin za potrebe prodaje oziroma zamenjave navedenih nepremičnin..

2.0 KRITERIJ ZA IZDELAVO CENITVE

Cenitev je izdelana na podlagi veljavne zakonodaje in strokovnih merilih za določanje tržne vrednosti gradbenih nepremičnin.

Osnova za izdelavo cenitve so:

1. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017;
3. Poročila o povprečni ceni nepremičnin na slovenskem trgu, ki jih objavlja GZS;
4. Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi.

3.0 IZJAVA CENILCA

Pri ocenjevanju predmetnih nepremičnin izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

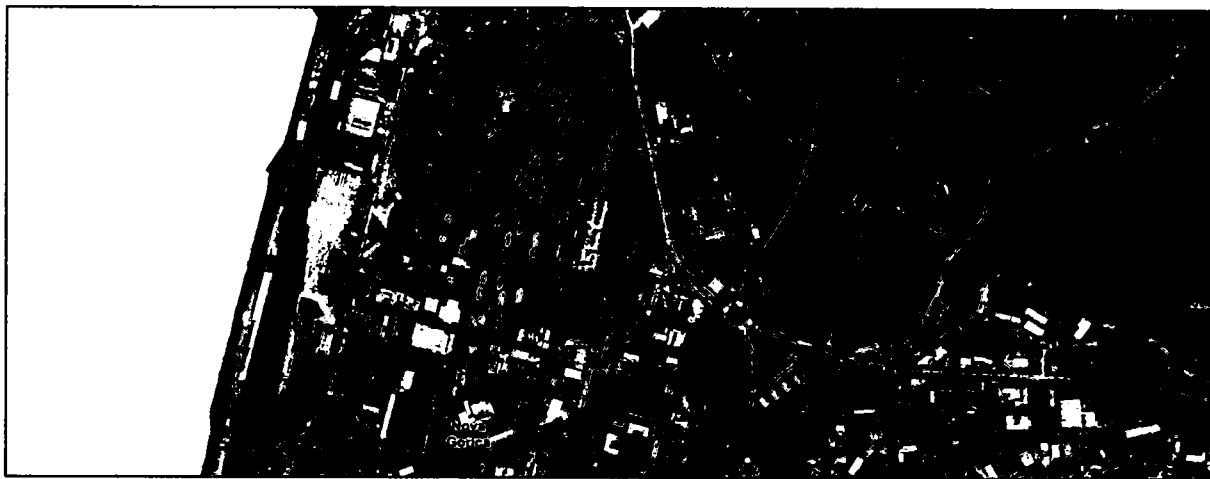
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov in pristranosti glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila,
- so pri vrednotenju in ocenjevanju uporabljeni podatki in informacije, preverjene v skladu z možnostmi, zato zaupam in verjamem v njihovo verodostojnost in točnost,
- so uporabljene osebne analize, mnenja in sklepi uporabljeni z omejevalnimi ukrepi, ki so navedeni v poročilu,
- sem dne 10. 05. 2019 osebno opravil ogled poslovnih prostorov, ki so predmet ocenjevanja vrednosti,
- plačilo mojega dela in ocenjevanje ni vezano na določeno vrednost ali kakršen koli drugi poslovni dogodek ali soodvisnost,
- so stališča, analize, mnenja in sklepi, ki tvorijo to poročilo, sestavljeni skladno z zahtevami, usmeritvami in priporočili pri ocenjevanju nepremičnin, ki smo jih pridobili z pridobitvijo licence in dodatnim izobraževanjem.

4.0 OMEJITVENI POGOJI

1. Ocene, informacije in zaključki, ki vsebuje to poročilo, ne smejo biti uporabljeni izven konteksta v tč. 1,
2. Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je posredoval popolni in točni,
3. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo novi tržni pogoji, razen če se z naročnikom ponovno dogovori,
4. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila,
5. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem v zvezi s tem poročilom razen, če o tem ni posebej dogovorjeno,

5.0 LOKACIJA

Poslovno stanovanjska stavba števil. 901 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica, v sklopu katere se nahajajo poslovni prostori z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, se nahaja v nizu poslovno stanovanjskih objektov ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici in sicer v neposredni bližini centra mesta Nova Gorica. Območje, na katerem se nahaja navedena stavba, je pozidano s poslovno stanovanjskimi in večstanovanjskimi objekti ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, toplovodno omrežje, NN omrežje, TK omrežje, KaTV omrežje in javne površine.



Prikaz območja, na katerem se nahaja stavba števil. 901 k.o. 2304 Nova Gorica

Poslovni stavbi števil. 1335 in 1336 obe k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 10 in 12, 5000 Nova Gorica, v sklopu katerih se nahajata poslovna prostora z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, se nahaja v nizu poslovnih objektov ob Delpinovi v Novi Gorici in sicer v neposredni bližini centra mesta Nova Gorica. V neposredni bližini navedenih stavb se nahaja igralniško hotelski kompleks Park. Območje, na katerem se nahajata navedeni stavbi, je pozidano s poslovnimi in večstanovanjskimi objekti ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, toplovodno omrežje, NN omrežje, TK omrežje, KaTV omrežje in javne površine.

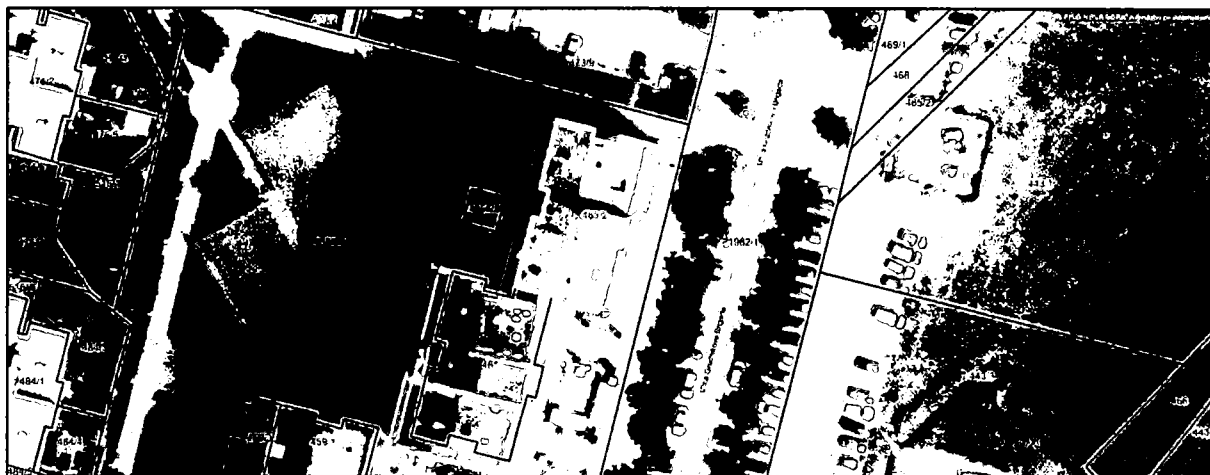


Prikaz območja, na katerem se nahajata stavbi števil. 1335 in 1336 obe k.o. 2304 Nova Gorica

6.0 OPIS NEPREMIČNIN

6.1 Nepremičnine z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica

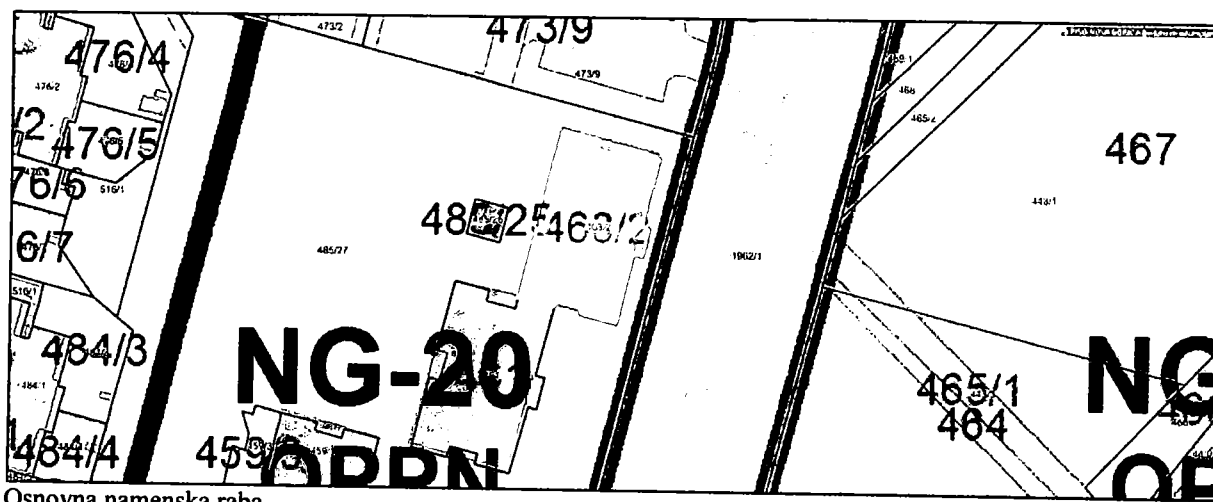
Poslovno stanovanjska stavba števil. 901 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica, v sklopu katere se nahajajo poslovni prostori z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, se nahaja na parc. št. 463/2 k.o. 2304 Nova Gorica. Navedena parcela predstavlja parcelo nepravilne pravokotne oblike.



Parc. št. 463/2 k.o. 2304 Nova Gorica

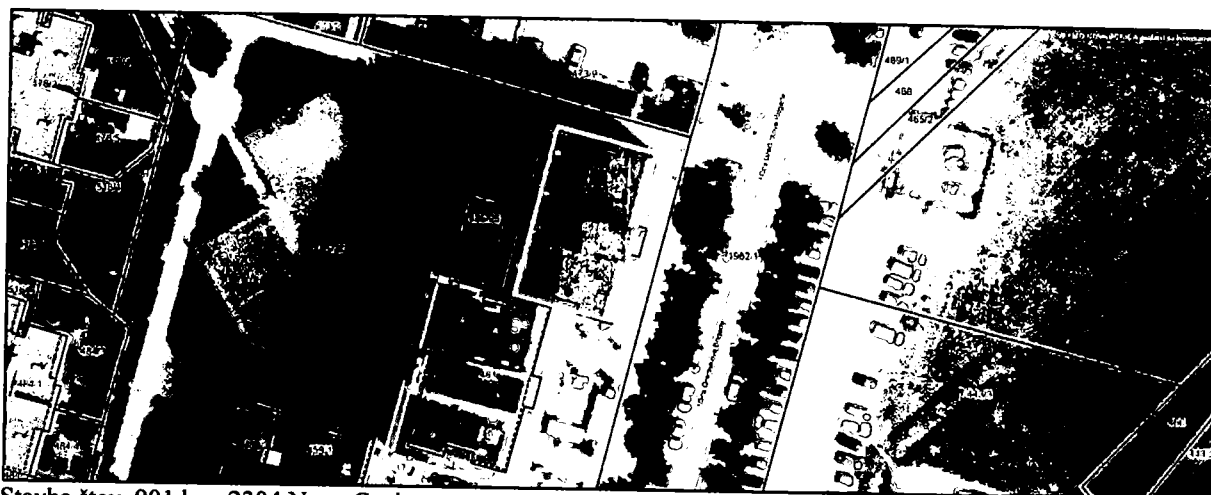
Za nepremičnino parc. št. 463/2 k.o. 2304 Nova Gorica velja sledeče:

- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, števil. 95/2012, 112/2,03, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015 in 63/2017),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SSv – stanovanjske površine (v - večstanovanjska gradnja).



Osnovna namenska raba

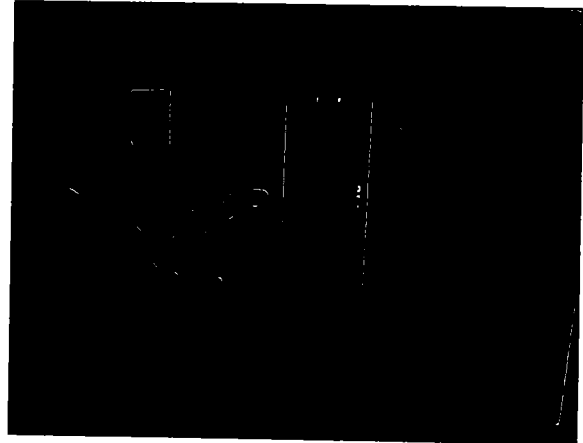
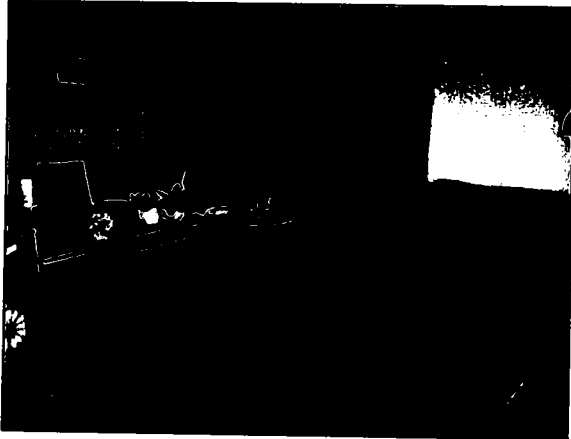
Poslovno stanovanjska stavba štev. 901 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica predstavlja vezano stolpnico pravokotne oblike. Navedena stavba je bila po podatkih pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS) zgrajena leta 1979. Temelji stavbe, nosilni zidovi v kletni etaži, pritličju in nadstropjih ter stropne plošče so AB pasovne izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, kritina je iz Eval plošč, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Fasada stavbe je bila pred kratkim obnovljena in dodatno toplotno izolirana. Stavba je opremljena z dvigalom.



Stavba štev. 901 k.o. 2304 Nova Gorica



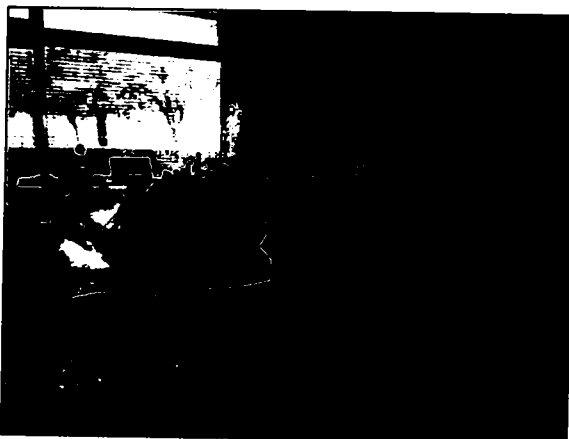
Poslovni prostor z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica predstavlja prostor večje površine in pravilne pravokotne oblike. Vhod in izložbeno okno poslovnega prostora sta orientirani na vzhod. V prostoru so bile leta 2018 položene nove keramične ploščice. Stene v prostoru so slikane, izveden je Armstrong strop z vgrajenimi svetili. Vrata, ki vodijo v skupni hodnik, so lesena in furnirana. Vhodna vrata in izložbeno okno je Al izvedbe, zasteklitev je termopan. Ogrevanje prostora je radiatorsko vezano na mestno kotlovnico.



Poslovna prostora z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica sta orientirana na severozahod. Vhod v navedena poslovna prostora sta omogočena preko skupnega hodnika z vhodnimi vrati na severni strani stavbe.

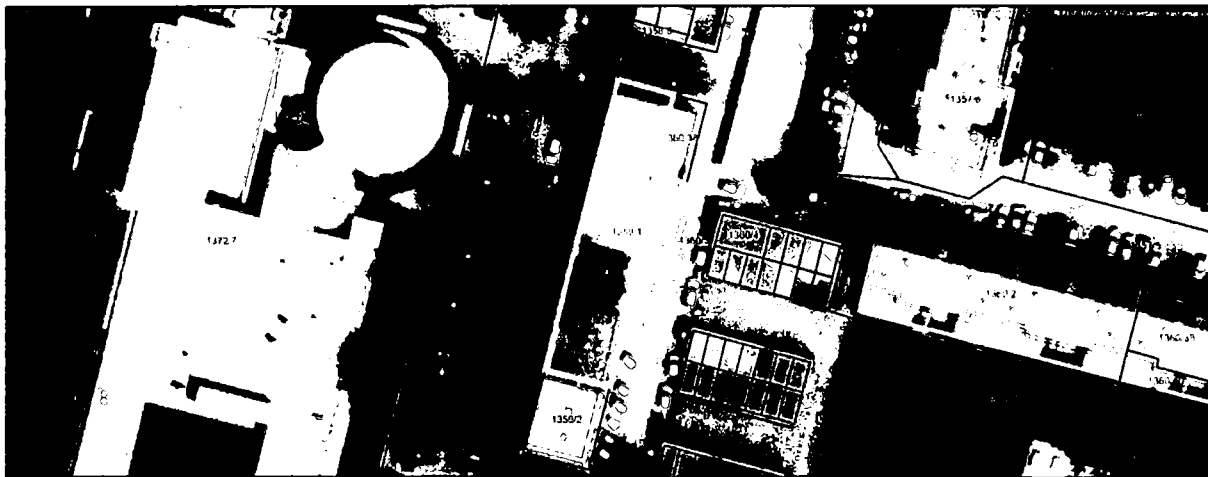
Poslovni prostor z ID znakom del stavbe 2304-901-80 k.o. 2304 Nova Gorica sestoji iz dveh manjših prostorov pravilnih pravokotnih oblik. V prostorih je položen tapison, ki je dotrajan. Stene v prostorih so slikane. Vhodna vrata in vrata med prostori sta lesene izvedbe in furnirana. Električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave je nadometne izvedbe. Okno je Al izvedbe, zasteklitev je termopan. Ogrevanje prostorov je radiatorsko vezano na mestno kotlovnico.

Poslovni prostor z ID znakom del stavbe 2304-901-81 k.o. 2304 Nova Gorica sestoji iz enega manjšega prostora pravilne pravokotne oblike. V prostoru je položen tapison, ki je dotrajan. Stene v prostoru so slikane. Vhodna vrata so lesena in furnirana. Električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave je nadometne izvedbe. Okno je Al izvedbe, zasteklitev je termopan. Ogrevanje prostorov je radiatorsko vezano na mestno kotlovnico.



6.2 Nepremičnini z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica

Poslovna stavba števil. 1335 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 12, 5000 Nova Gorica, v sklopu katere se nahaja poslovni prostori z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica, se nahaja na parc. št. 1359/1 k.o. 2304 Nova Gorica. Navedena parcela predstavlja parcelo nepravilne pravokotne oblike.



Parc. št. 1359/1 k.o. 2304 Nova Gorica

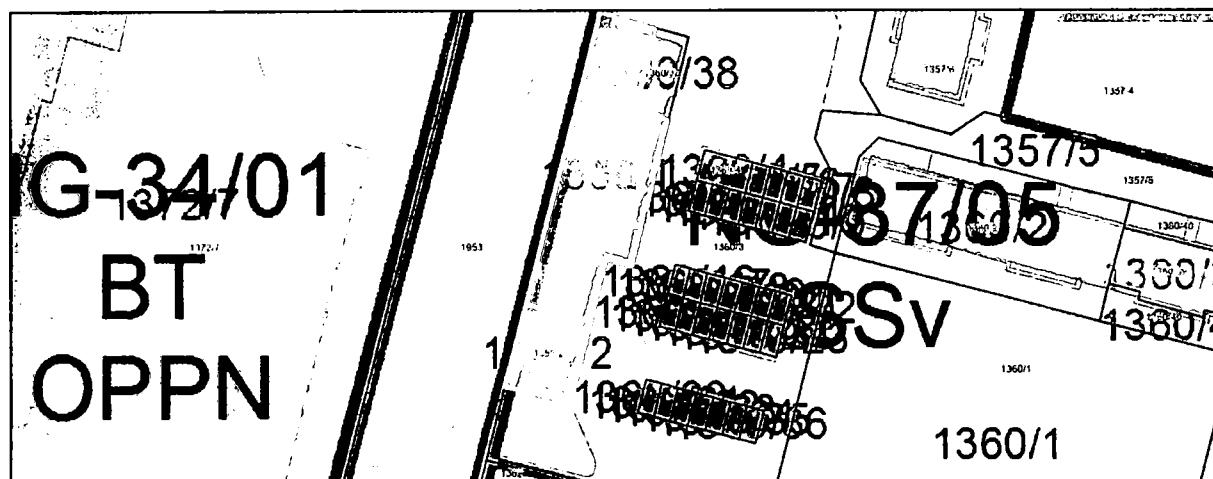
Poslovna stavba števil. 1336 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica, v sklopu katere se nahaja poslovni prostori z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica, se nahaja na parc. št. 1359/2 k.o. 2304 Nova Gorica. Navedena parcela predstavlja parcelo pravilne pravokotne oblike.



Parc. št. 1359/2 k.o. 2304 Nova Gorica

Za nepremičnini parc. št. 1359/1 in 1359/2 obe k.o. 2304 Nova Gorica velja sledeče:

- predmetni nepremičnini ležita na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, števil. 95/2012, 112/2,03, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015 in 63/2017),
- predmetni nepremičnini ležita na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SSv – stanovanjske površine (v - večstanovanjska gradnja).



Osnovna namenska raba

6.21 Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica

Poslovna stavba števil. 1335 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 12, 5000 Nova Gorica predstavlja krajno vezano stavbo, ki je bila zgrajena leta 1960. Stavba sestoji iz kletne etaže, pritličja in nadstropja. Temelji stavbe in nosilni kletni zidovi so AB izvedbe, ostali nosilni zidovi in predelne stene so zidane iz opeke. Stropni plošči sta masivne izvedbe. Strešna konstrukcija je masivne ravna plošča, izvedena je hidroizolacija ravne strehe. Fasada stavbe je ometana in brez toplotne izolacije. Stavba ni opremljena z dvigalom.



Stavba števil. 1335 k.o. 2304 Nova Gorica

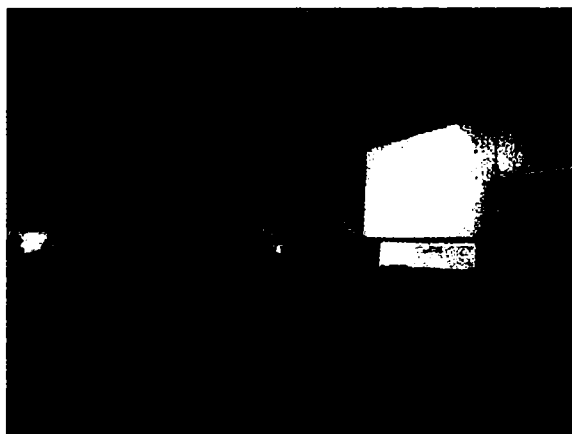


Poslovni prostor z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica predstavlja prostore v kletni etaži in v pritličju na skrajnem južnem delu zgoraj navedene stavbe.

V kletni etaži se nahajajo tri med seboj povezani prostori. V vseh prostorih je izveden betonski tlak, stene so grobo in fino ometane ter slikane. Na nekaterih delih je omet odstranjen. Izvedena je minimalna razsvetljava.



V pritličju sestavljajo poslovni prostor sledeči prostori: prodajalna, skladiščni prostor, garderobe in WC. Vhod v prodajalno in izložbeno okno je orientirano na mestno ulico, vrata in okno so Al izvedbe, zasteklitev je termopan. V prodajalni so položene talne granitogres ploščice, v ostalih prostorih je izveden Teracco tlak. V prodajalni in v skladišču je izveden Armstrong strop. V WC – ju so položene stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Prostor je opremljen s klima napravo.



6.22 Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica

Poslovna stavba štev. 1336 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica predstavlja krajno vezano stavbo, ki je bila zgrajena leta 1965. Obnova strehe in fasade stavbe je bila izvedena leta 1992. Stavba sestoji iz pritličja in nadstropja. Temelji stavbe so AB izvedbe, nosilni zidovi in predelne stene so zidane iz opeke. Stropna plošča je masivne izvedbe. Strešna konstrukcija je masivne ravna plošča, izvedena je hidroizolacija ravne strehe. Fasada stavbe je ometana in brez toplotne izolacije. Stavba ni opremljena z dvigalom.



Stavba štev. 1336 k.o. 2304 Nova Gorica



Poslovni prostor z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica še ni vpisan kot samostojni del stavbe v Zemljiški knjigi.

Navedeni poslovni prostor se nahaja v pritličju stavbe štev. 1336 k.o. 2304 Nova Gorica na naslovu Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica in sestoji iz sledečih prostorov: prodajalna, večji skladiščni prostor in dva manjša skladiščna prostora. Vhod v prodajalno in izložbeno okno je orientirano na mestno ulico, vrata in okno so Al izvedbe, zasteklitev je termopan. V prodajalni je položena točkasta gumijasta obloga, v večjem skladiščnem prostoru in v enem manjšem skladiščnem prostoru je izveden Teraco tlak, v ostalem manjšem skladiščnem prostoru je izveden betonski tlak. Stene v prostorih so grobo in fino ometane in slikane. V prodajalni je izveden dekorativni lesen opaz stropa. Vrata med prostori so lesena. V večjem skladiščnem prostoru je okno PVC izvedbe, zasteklitev je termopan. V prostoru prodajalne je montirana klima naprava (last najemnika).



7.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Neto tlorisne površine (NTP) nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica so povzete iz Elaborata spremembe podatkov katastra stavb, izdelovalec Limita- Mugrli d.o.o., datum september 2012.

Nepremičnina	NTP (m ²)
- nepremičnina z ID znakom 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica	63,02
- nepremičnina z ID znakom 2304-901-80 k.o. 2304 Nova Gorica	32,04
- nepremičnina z ID znakom 2304-901-81 k.o. 2304 Nova Gorica	19,94

Neto tlorisni površini (NTP) nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica so pridobljene s strani lastnika nepremičnin.

Nepremičnina	NTP (m ²)
- nepremičnina z ID znakom 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica	117,92
- nepremičnina z ID znakom 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica	70,91

Površina prostorov v kletni etaži nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica znaša **58,10 m²**, površina prostorov v pritličju znaša **59,82 m²**.

8.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pred oceno vrednosti obravnavanih nepremičnin sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki nam je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseski.

Na ponudbo in povpraševanje nepremičnin na lokalni ravni vplivajo različne spremembe:

- število prebivalstva, aktivno prebivalstvo, migracije,
- zaposlenost, kupna moč,
- gibanje prodajnih cen in najemnin za nepremičnine,
- gibanje prodajnih cen zemljišč,
- davčna zakonodaja,
- ponudba gradbenih storitev, konkurenca.

Po »Letnem poročilu GURS-a 2017« so na GURS-u v letu 2017 evidentirali rekordno število kupoprodaj na slovenskem nepremičninskem trgu. Izvedenih je bilo okoli 36 tisoč kupoprodajnih poslov z različnimi vrstami nepremičnin. Tudi vrednost prometa z nepremičninami se je, predvsem zaradi rasti števila kupoprodajnih poslov in cen stanovanjskih nepremičnin, izenačila z rekordno vrednostjo leta 2007, to je okoli 2,3 milijarde evrov. Za vse obravnavane vrste nepremičnin z izjemo zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007. Od leta 2015 do leta 2017 je bilo največje povečanje obsega prometa z zemljišči za gradnjo, in sicer okoli 36%, takoj zatem pa s stanovanjskimi hišami, in sicer okoli 33%, kar nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo, ki se v večjem delu nahajajo zunaj strnjenih mestnih središč. Razlog temu je verjetno potrebno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih najbolj aktivnih trgih stanovanjskih nepremičnin v državi. Večje ponudbe novih stanovanj še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov. Rast cen je že spodbudila gradbeno dejavnost na območjih, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, predvsem v Ljubljani. Večinoma gre za novogradnje oziroma razširitve ali adaptacije enostanovanjskih in manjših večstanovanjskih stavb. V Ljubljani so že v teku tudi nekateri večji stanovanjski projekti, ki bodo zaključeni v naslednjem letu ali dveh. Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih se v letih 2015 do 2017 povečuje obseg prodaj stanovanj od okoli 6% do okoli 40%, največ v Novem mestu, Krškem in Brežicah, z relativno majhnim vzorcem v analizi uporabljenih podatkov, najmanj pa na Obali brez Kopra, v Kopru in Murski Soboti. Trendi cen od leta 2015 do 2017 stanovanj so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana, Koper in okolica Ljubljane z 18%, 17% in 12%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje v Ljubljani okoli 2.400 evrov/m², Obala brez Kopra okoli 2.300 evrov/m², sledijo Koper z 2.100 evrov/m², najnižje pa na območju Murske Sobotice, Krškega in Brežic okoli 950 evrov/m². Vse boljše socialnogospodarske okoliščine, rast kreditiranja gospodinjstev in nizke obrestne mere še naprej vzdržujejo visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%. Trendi cen hiš so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana z okoli 19%, Obala brez Kopra okoli 15% in okolica Ljubljane okoli 9%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje na Obali brez Kopra okoli 300.000 evrov, Ljubljani z okoli 250.000 evrov, najnižje pa na območjih Krškega in Brežic in Murske Sobotice od okoli 70.000 evrov do 90.000 evrov.

Trendi obsega prometa z garažami v zadnjih treh letih so na vseh obravnavanih analitičnih območjih v povprečju nespremenjeni, enako velja za povprečne cene.

V primerjavi z vsemi vrstami nepremičnin, je v zadnjih treh letih dosežena najnižja rast obsega prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) in sicer okoli 7%, kar je posledica rasti najemnega trga poslovnih nepremičnin. V Ljubljani je zaznati povišanje cen pisarn v zadnjih treh letih za okoli 25%, na ostalih analitičnih območjih so cene v zadnjih letih ostale nespremenjene. Trg pisarn in lokalov je potrebno obravnavati na podlagi kupoprodajnega kot tudi najemnega trga, saj so pisarne in lokali v večjem deležu postali predmet najemnega trga.

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer je občuten prelom med leti 2016 in 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je promet v zadnjih letih v povprečju podoben. Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in Kranj, oba v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa so okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibajo okoli slovenskega povprečja, to je od 50 do 60 evrov/m², razen na območju Slovenj Gradca, Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosegajo pod 30 evrov/m².

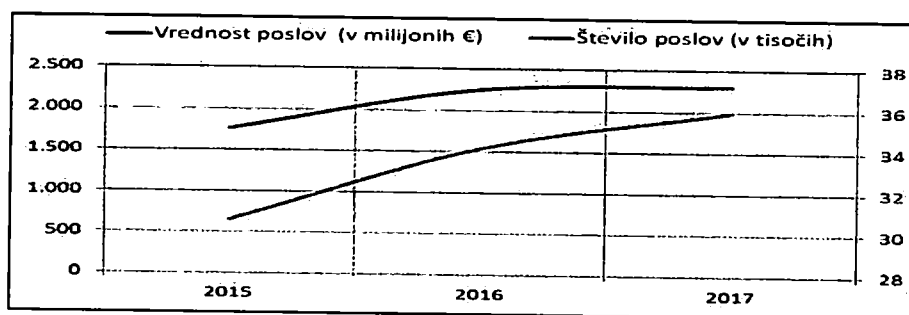


Tabela 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov na prostem trgu in javnih dražbah

Vrednost vseh kupoprodajnih pogodb v letu 2017 je okoli 2,3 milijarde evrov s čimer so dosežene vrednosti vseh pogodb v letu 2007, ko so bile najvišje. Leta 2017 so evidentirali skoraj 36 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in javnih dražbah, kar je največ od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

	VREDNOST POSLOV (v milijonih €)	DELEŽ VREDNOSTI PROMETA
STANOVANJA	975	42,3%
HIŠE	563	24,4%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	234	10,1%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	113	4,9%
PISARNIŠKI PROSTORI	148	6,4%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	84	3,6%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	50	2,2%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30	1,3%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	18	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	42	1,8%

Tabela 2: Vrednost delov stavb in parcel na prostem trgu in javnih dražbah, po vrstah nepremičnin

V letu 2017 je bilo dve tretjini vseh vrednosti prometa z nepremičninami realiziranih s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 15 odstotkov s poslovnimi

nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter industrijske nepremičnine), 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj in 6 odstotkov z vsemi ostalimi vrstami nepremičnin skupaj. Za vse obravnavane vrste nepremičnin, z izjemo zemljišč za gradnjo stavb, so v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

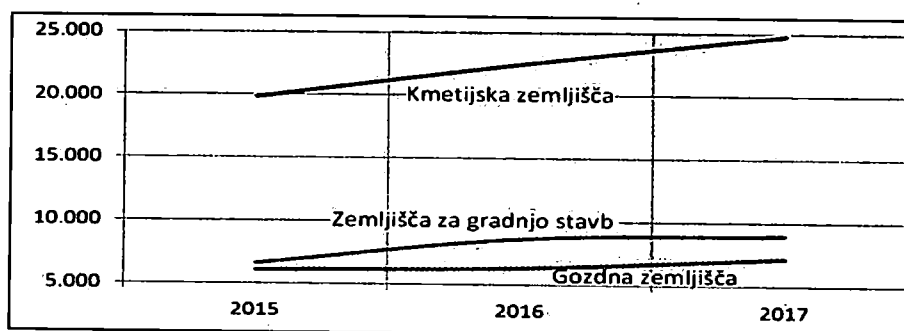


Tabela 3: Število evidentiranih prodaj parcel na prostem trgu in javnih dražbah

V zadnjih treh letih od leta 2015 do leta 2017 glede na število parcel beležijo najvišje rasti prometa zemljišča za gradnjo stavb in sicer okoli 36%, glede na prodane površine pa okoli 30%. Sledijo hiše z okoli 33% povečanega prometa. Promet s kmetijskimi zemljišči glede na prodano število parcel beleži 25% rast, glede na površine pa okoli 10%. Sledi promet s stanovanji, garažami in gozdnimi zemljišči glede na število prodanih parcel z okoli 18% rastjo. Najnižjo rast z okoli 7% beleži promet s poslovnimi nepremičninami, kar je pričakovano glede na precejšnjo rast najemnega trga poslovnih nepremičnin. Promet z zemljišči za gradnjo stavb in stanovanjskih hiš se v zadnjih letih močno povečuje. Podatki o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb nakazujejo povečan interes po gradnji stavb, kar je posledica splošnega povečanja povpraševanja po nepremičninah in s tem povišanja cen stanovanjskih nepremičnin. Prodaja zemljišč za gradnjo stavb je dosegla dno leta 2013, po tem pa je začel oživljati tudi ta trg, predvsem na račun individualnih nakupov zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Začeli so se vrstiti tudi nakupi gradbenih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, medtem ko na nakupe zazidljivih zemljišč za nove večje stanovanjske in poslovne projekte v glavnem še čakamo. Prodaja stanovanjskih hiš v zadnjih letih je v vzponu. Gospodarski razvoj in splošna rast aktivnosti nepremičninskega trga ugodno vplivata tudi na dejavnost trga kmetijskih in gozdnih zemljišč. Podatek o manjšem povečanju prometa poslovnih nepremičnin v lanskem letu nakazuje večji interes poslovnih subjektov po nakupu in ne samo najemanju poslovnih nepremičnin, kar je najverjetneje povezano z ugodnimi posojili za nakup nepremičnin.

Povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo stavb v zadnjih treh letih (33% in 36%) nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev in povpraševanje po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo stavb zunaj mestnih središč, kar je verjetno posledica visokih cen stanovanj.

Pri obravnavi obsega trga nepremičnin po številu in vrsti nepremičnin je potrebno ločiti primarni in sekundarni trg posamezne vrste nepremičnin. Za dogajanje na primarnem trgu nepremičnin v Sloveniji, razen za stanovanja, lahko rečemo, da je dokaj neaktivno. Stanje primarnega trga poslovnih in industrijskih nepremičnin je povezano s pomanjkanjem interesa vlaganj v gradnjo za oddajanje oziroma nadaljnjo prodajo s strani institucionalnih investitorjev, ki bi imeli interes. Verjetno je to posledica majhne ekonomije v Sloveniji in majhnega interesa s strani tujih investicij. Primarni trg stanovanjskih hiš pa se v zadnjih desetih letih ni razvijal. Ključni razlog je bil, da je bilo povpraševanje po stanovanjih, ki se

nahajajo na lokacijah mestnih središč tolikšno, da so bile cene stanovanjskih hiš relativno prenizke z vidika donosnosti. Lokacij za gradnjo stanovanjskih hiš v mestnih središčih je malo. Lahko ugotovimo, da je bilo novogradenj stanovanjskih hiš v preteklih letih malo, kar pa ne pomeni, da se glede na povečano povpraševanje in izjemno povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu (kar 33% v zadnjih treh letih), situacija na primarnem trgu ne spremeni v prihodnjih letih.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Trg zemljišč spremljamo glede na vrsto nepozidanih zemljišč, in sicer na zemljišča, namenjena za gradnjo, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča, ki predstavljajo okoli 300 milijonov evrov prometa v letu 2017, kar znaša približno 13% vsega prometa z nepremičninami.

Kupoprodajne pogodbe z zemljišči nemalokrat vsebujejo prodajo več različnih vrst zemljišč hkrati, cene pa se nanašajo na celotno kupoprodajno pogodbo, obenem so lahko zemljišča, parcele, ki so predmet prodaje na popolnoma različnih lokacijah, kar otežuje oziroma onemogoča uporabo tovrstnih kupoprodaj pri analizah trga zemljišč. S ciljem predstaviti dejavnost delovanja trga zemljišč za gradnjo na širšem območju države so bila kot analitična območja za zemljišča za gradnjo izbrana enaka območja kot za stanovanja in hiše, to je meje naselij, neodvisno od tega, da je bilo na nekaterih naseljih izvedenih le nekaj prodaj v letu. Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Natančno opredelitev namena gradnje na določenem zemljišču za gradnjo do postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ni mogoče opredeliti zaradi obstoječe prostorsko planerske ureditve v Sloveniji. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš. Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017. Površine povprečnih parcel za gradnjo so okoli 800 m², povprečne cene pa okoli 60 evrov/m², za območje Slovenije. Razloge povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš je predvsem iskati v tem, da se kupci zaradi visokih cen stanovanj več odločajo po nakupu zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL (m ²)	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVPREČNA CENA (€/m ²)
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

Tabela 4: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer se je občuten prelom izvedel iz leta 2016 v leto 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je glede na velikost vzorca sicer promet z zemljišči za gradnjo v letu 2017 v

primerjavi z letom 2016 precej upadel in sicer od 329 prodaj v letu 2016 na 207 prodaj v letu 2017. Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v Ljubljani v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in pa Kranj v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibljejo v okolici slovenskega povprečja to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosegajo pod 30 evrov/m². Največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, in sicer okoli 15%, sledijo Ljubljana s 5% in Obala brez Kopra s 3%. Rast obsega prodaj je velik v okolici Ljubljane, kjer znaša kar okoli 85%, na Obali brez Kopra okoli 75% in v Ljubljani okoli 45%. Velikost vzorca res ni velik predvsem v Ljubljani in Obali brez Kopra, vendar tako strma rast obsega prodaj v zadnjih treh letih nakazuje na izjemno povečanje interesa kupcev po gradnji individualnih hiš. Okolica Ljubljane z največjo velikostjo vzorca kaže na stabilnost cen, medtem ko Ljubljana s številom prodaj okoli 90 nakazuje na trend rasti cen zemljišč za gradnjo, in sicer za okoli 14% od leta 2015. Pomembno je poudariti, da je velikost vzorcev relativno majhen, pri zemljiščih za gradnjo pa je dodaten oziroma najpomembnejši vplivni element na ceno lokacija zemljišča. Zato je potrebno vse navedene podatke obravnavati previdno.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA (€/m ²)
2015				
CELJE	13	7.910	608	58
KOPER	4	1.774	444	120
KRANJ	3	1.653	551	132
LJUBLJANA	155	58.716	379	214
MARIBOR	31	30.623	988	74
MURSKA SOBOTA	8	9.574	1.197	31
NOVA GORICA	24	19.908	830	150
NOVO MESTO	21	25.860	1.231	35
OBALA BREZ KOPRA	27	17.526	649	161
OKOLICA LJUBLJANE	250	169.849	679	66
KRŠKO in BREŽICE	38	40.090	1.055	24
POSTOJNA	5	5.428	1.086	25
SEŽANA	12	5.357	442	76
SLOVENJ GRADEC	2	818	409	33
2016				
CELJE	3	1.729	576	69
KOPER	17	13.682	805	98
KRANJ	27	18.196	674	129
LJUBLJANA	329	234.753	714	255
MARIBOR	68	27.462	404	74
MURSKA SOBOTA	2	1.452	726	40
NOVA GORICA	23	12.866	559	57
NOVO MESTO	40	31.747	794	41
OBALA BREZ KOPRA	50	50.831	1.017	79
OKOLICA LJUBLJANE	448	284.528	635	77
KRŠKO in BREŽICE	10	6.145	615	54
POSTOJNA	9	11.262	1.251	48
SEŽANA	9	16.150	1.794	53
SLOVENJ GRADEC	5	2.556	511	33

2017				
CELJE	5	4.392	878	40
KOPER	9	4.935	548	93
KRANJ	17	7.646	450	112
LJUBLJANA	207	90.037	435	229
MARIBOR	47	21.845	465	97
MURSKA SOBOTA	15	16.144	1.076	39
NOVA GORICA	26	45.050	1.733	54
NOVO MESTO	33	51.009	1.546	43
OBALA BREZ KOPRA	73	50.902	697	110
OKOLICA LJUBLJANE	541	356.169	658	83
KRŠKO in BREŽICE	26	29.306	1.127	26
POSTOJNA	6	4.105	684	27
SEŽANA	24	13.136	547	86
SLOVENJ GRADEC	15	17.300	1.153	51

Tabela 5: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analiza

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Trg pisarniških prostorov je aktivnejši v primerjavi s trgom lokalov v povprečju za več kot 60% v zadnjih treh letih. Celoten obseg prometa pisarn je v povprečju okoli 1.400 delov stavb, namenjenih za pisarniško dejavnost, le ta se v povprečju v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. Velikost vzorca za pisarne je relativno majhna (20%) glede na celoten obseg prometa pisarniških prostorov v zadnjih treh letih, kar je posledica uporabe le čistih kupoprodaj pisarn, uporabe le tržnih kupoprodaj in uporabe le kakovostnih in obdelanih podatkov.

Podobno kot pri celotnem obsegu prodaj pisarn se tudi velikost vzorca bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih (od 281 do 351 prodaj). Načelno lahko ugotovimo, da se trg pisarn po obsegu prometa ne spreminja, obstaja pa rahel trend rasti povprečnih cen okoli 10%, ob tem, da se povprečna starost ne spreminja, povprečna površina prodanih pisarniških prostorov pa narašča okoli 30%. Povprečne cene leta 2017 so bile najvišje v Ljubljani okoli 1.700 evrov/m², sledijo Koper z okoli 1.500 evrov/m² in Obala brez Kopra z okoli 1.400 evrov/m², na drugih analitičnih območjih je velikost vzorca majhna.

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen.

Trg lokalov je po obsegu prometa v letih 2015 do 2017 z okoli 900 prodanimi lokali manjši v primerjavi s trgom pisarn. Obseg prometa lokalov počasi raste predvsem v letu 2017 za okoli 10%. Velikost vzorca je podoben kot pri pisarnah okoli 300 lokalov kar je predvsem posledica možnosti preveritve kakovosti podatkov kupoprodaj lokalov na terenu s strani strokovnjakov na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin pri GURS.

Povprečne cene tako raznovrstne skupine nepremičnin na trgu, kot so lokali, so v Ljubljani v zadnjih letih okoli 2.000 evrov/m², sledi Obala brez Kopra z okoli 1.700 evri/m² in Koper z okoli 1.400 evri/m².

9.0 ANALIZA LOKACIJE

Goriška regija vključuje 13 občin in sicer Mestno občino Nova Gorica, Občino Ajdovščina, Občino Bovec, Občino Brda, Občino Cerklje, Občino Idrija, Občino Kanal ob Soči, Občino Kobarid, Občino Miren-Kostanjevica, Občino Renče-Vogrsko, Občino Šempeter-Vrtojba, Občino Tolmin in Občino Vipava.

Goriška regija ima v slovenskem in evropskem prostoru strateško lego. Leži na stičišču prometnih poti tik ob meji z Italijo. Zanja je značilna izjemna pokrajinska raznolikost, saj obsega območje od visokogorja Julijskih Alp na severu, prek sredogorskega Idrijsko-Cerkljanskega hribovja, visokih Dinarskih kraških planot Banjšic in Trnovskega gozda do Vipavske doline na jugu, in številni naravni pojavi ter naravne lastnosti, ki pogojujejo biotsko raznolikost območja. Celotno regijo povezuje reka Soča s svojimi pritoki.

Regija je razdeljena na štiri funkcijsko zaokrožena območja: Novogoriško subregijo s središčem v Novi Gorici, Zgornje Posočje s središčem v Tolminu, Idrijsko-Cerkljansko subregijo s središčem v Idriji in Zgornjo Vipavsko dolino s središčem v Ajdovščini. Središče regije predstavlja Nova Gorica, ki je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena kot središče nacionalnega pomena, glede na svojo lego in čezmejno povezovanje pa postaja tudi središče mednarodnega pomena. Obmejna območja vzdolž nekdanje meje z Italijo so glede na izjemne naravne – Triglavski narodni park (TNP) – in kulturne potenciale ob ustreznih povezanih razvojnih ukrepih izjemen razvojni potencial regije ter države.

Kazalniki demografskega razvoja regije so še vedno pod slovenskim povprečjem, vendar je njihovo slabšanje v določeni meri zaustavljeno. Število prebivalcev je v zadnjem sedemletnem obdobju rahlo upadlo (za 0,9 %). V Zgornji Vipavski dolini je število prebivalcev naraslo za 2,9 %, v ostalih subregijah pa pada. Naravni prirast je na ravni regije pozitiven, k čemur prispeva le visok naravni prirast v Zgornji Vipavski dolini. Indeks staranja prebivalstva je v letu 2014 glede na slovensko povprečje še vedno visok, vendar v zadnjem sedemletnem obdobju stagnira.

Izobrazbena struktura delovno aktivnega prebivalstva se je izboljšala. Število delovno aktivnega prebivalstva je pred gospodarsko krizo naraščalo, zadnja leta pa je opazen upad in močno povečanje stopnje registrirane brezposelnosti. Struktura brezposelnih oseb je v večini kategorij nekoliko boljša od državnega povprečja. Še vedno pa je na trgu dela prisotno strukturno neskladje, ki je posledica razhajanja med poklici, za katere se mladi šolajo, in potrebami gospodarstva regije oziroma delodajalcev.

Turizem predstavlja za Goriško razvojno regijo perspektivno gospodarsko dejavnost, ki posredno in neposredno vključuje številne druge dejavnosti ter se z njimi povezuje. Regija ima zelo raznoliko strukturo namestitvenih kapacitet, katerih število se povečuje. Raznolika je tudi struktura obiskovalcev, tako glede nacionalnosti kot tudi glede motivov prihoda. Povečuje se število domačih in tujih turistov ter število njihovih nočitev. Dolžina bivanja turistov je kratka, v povprečju nekaj več kot dva dni. Naravne in kulturno-zgodovinske danosti pogojujejo vrsto turizma. V prihodnosti se zato pričakuje porast turističnih produktov, ki jih ponujajo kulinarično-vinski, športno-rekreativni, verski, vitalni, igralniški turizem in turizem, ki temelji na bogati kulturni, zgodovinski ter tehniški dediščini in kulinariki. V regiji pa so tudi možnosti za razvoj zdraviliškega turizma in klimatskih zdravilišč.

Regija sodi med večje slovenske statistične regije, saj obsega 11,5 % slovenskega ozemlja. Zanja je značilna razpršena poselitev, z izjemo regijskega in občinskih središč. Povprečna gostota poselitve je s 50,9 prebivalca na kvadratni kilometer pod slovenskim povprečjem. Urbanizacija je največja v ravninskih delih Vipavske doline, Zgornjega Posočja in deloma ob reki Idrijci; v preostalem hribovitem delu regije je praznjenje prebivalstva zaskrbljujoče. Tla in gozd imata v Goriški razvojni regiji glede na uporabo velik gospodarski pomen. Občine

izražajo interes po povezanem prostorskem načrtovanju in sodelovanju v skupnih projektih. Mestna občina Nova Gorica je v navezavi s sosednjima občinama Šempeter-Vrtojba in Gorica (It) pripravila trajnostno urbano strategijo.

Nove gospodarske cone in širitev obstoječih so predvidene na osi Nova Gorica–Postojna, saj izboljšana prometna povezava predstavlja tudi težišče urbanizacije v Goriški razvojni regiji. Širitev gospodarskih con se predvideva tudi na degradiranih območjih, zlasti v zaledju Nove Gorice, Šempetra-Vrtojbe, Ajdovščine in Vipave. Z dogovorjenim skupnim vzpostavljanjem gospodarskih con bodo občine preprečile drobljenje regijskega potenciala. V predvidenih razvojnih območjih je prioriteto treba vlagati v komunalno opremljanje zemljišč.

Kot območja poselitvenega razvoja so opredeljena Nova Gorica, Ajdovščina, Tolmin, Bovec, Cerklje in Idrija, kot središče nacionalnega pomena se prioriteto razvija mesto Nova Gorica. Urbani razvoj širšega območja somestja Nova Gorica-Šempeter pri Gorici-Gorica (It) krepi nacionalni in regionalni pomen območja. Na poselitvenih območjih, predvsem pa na širših mestnih območjih, je treba usklajeno načrtovati dejavnosti, zlasti stanovanja v javni lasti za ranljivejše skupine prebivalstva, gospodarske cone in centralne dejavnosti, ter obenem z javnim potniškim prometom večati in razvijati dostopnost do teh dejavnosti.

Mestna občina Nova Gorica je s 279 km² površine in 31.911 prebivalci največja občina v Severnoprimerjski regiji. Za občino je značilna lega na prehodu in stiku med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Pomembna je tudi njena prometna lega med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonskemu nižavju na severovzhodu. Zelo razgibano ozemlje mestne občine se razprostira po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu sega na hrib Sabotin (609 m). Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega krasa, s krajnimi severozahodnimi odrastki mogočnega Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd, ki ju ločuje suha dolina Čepovanski dol. Na južnem delu se občina povzpne na Kras, pokrajino, od koder je šlo ime kras in z njim znanstveno raziskovanje kraških pojavov v svet. Osrednji del občine predstavlja vinorodna spodnja Vipavska dolina, nekakšna hrbtenica gospodarstva in poselitve, hriboviti svet je namreč bolj redko naseljen. Med kmetijskimi panogami sta najpomembnejši vinogradništvo in sadjarstvo. Poljedelstvo ne more popolnoma zaživeti zaradi zanj neugodnih podnebnih razmer, ki jih blažijo z različnimi ukrepi. Rednim sušam kljubujejo z namakanjem iz umetnega jezera Vogršček. Zelo pomembno je gozdarstvo na Visokem krasu. Industrijsko je občina dobro razvita, obrati so nastali na podlagi izročila lokalnih obrti (apnarstva, opekarstva, zidarstva, kovaštva, žbljarstva, čevljarstva, žagarstva in mizarstva). Po letu 1987 se je število delovnih mest v industriji precej zmanjšalo, povečalo pa se je v storitvenih dejavnostih (turizem, gostinstvo, trgovina, promet, svetovanje in podobno). Lega Mestne občine Nova Gorica ob meji z Republiko Italijo je ugodna za razvoj gospodarstva.

10.0 OCENA VREDNOSTI

Za določitev tržne vrednosti nepremičnin poznamo v glavnem tri načine:

- nabavnovrednostni način,
- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način

Nabavnovrednostni način

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapestbe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računan z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R, \text{ kjer je}$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

10.1 Ocena vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, last Mestne občine Nova Gorica

10.11 Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Donos

Za ugotovitev primerne višine najemnine predmetnega poslovnega prostora (prostor za poslovanje s strankami) sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobili vrednosti najemov poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica in sicer:

- ID pravnega posla 369008, poslovni prostor ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1991, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 21,80 m², oddano v marcu 2018 za ceno 10,00 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 411265, poslovni prostor ob Ulici 25. junija v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 2006, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 54,00 m², oddano v decembru 2018 za ceno 8,33 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 423451, poslovni prostor ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1966, prostor se nahajata v pritličju, velikost najetega prostora 192,80 m², oddano v marcu 2019 za ceno 10,38 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 357919, poslovni prostor ob Cankarjevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1975, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 25,00 m², oddano v decembru 2017 za ceno 9,20 €/m²/mesec.

Ocenjujem, da bi znašala primerna neto najemnina poslovnega prostora z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica 9,00 €/m²/mesec.

Mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature(vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 1.1875 z zapadlostjo 14. 03. 2029 na dan 14. 05. 2019 znaša 0,56 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim kot nižjo vrednost normalnega tveganja trgovskih prostorov. Premija za tveganje vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino. Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim na 5,50 %.

Premija za ohranitev kapitala

Premija za ohranitev kapitala izračunam po sledeči formuli: $d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$

kjer je: R_f – netvegana mera donosa
 n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,0056 / ((1 + 0,0056)^{80} - 1) = 0,0099 \text{ oziroma } 0,99 \%$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša **7,05 %**.

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica:

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/ m ² / mesec	9,00	
Površina poslovnega prostora	m ²	63,02	
Mesečna najemnina	€/ mesec	567,18	
Letna najemnina	€/ leto	6.806,16	
- odbitek za nezasedenost	€/ leto	680,62	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/ leto	51,05	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/ leto	6.074,49	
Drugi prihodki	€/ leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/ leto	189,06	2,50 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/ leto	118,16	150 €/m ² – 80 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	5.767,27	
Mera kapitalizacije	%	7,05	
OCENJENA VREDNOST	€	81.805,00	

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun tržne vrednosti predmetnega poslovnega prostora bom uporabil še način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica.

Primerljive prodaje so sledeče:

- ID posla 311269, poslovni prostor ob Sedejevi ulici v Novi Gorici, NTP = 70,00 m², objekt je bil zgrajen leta 1998, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v februarju 2017 za ceno 91.000,00 € oziroma 1.300,00 €/m²,
- ID posla 413565, poslovni prostor ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, NTP = 85,00 m², objekt je bil zgrajen leta 1980, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v januarju 2019 za ceno 102.459,00 € oziroma 1.205,40 €/m²,
- ID posla 382404, poslovni prostor ob Rejčevi ulici v Novi Gorici, NTP = 80,50 m², objekt je bil zgrajen leta 1980, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v aprilu 2018 za ceno 122.900,00 € oziroma 1.526,70 €/m²,
- ID posla 409876, poslovni prostor ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, NTP = 67,40 m², objekt je bil zgrajen leta 1979, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v novembru 2018 za ceno 100.000,00 € oziroma 1.492,54 €/m².

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica:

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAV- NAVANI PROSTOR	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA	ČETRТА PRIMERLJ. PRODAJA
Neto tlorisna površina	63,02 m ²	70,00 m ²	85,00 m ²	80,50 m ²	67,40 m ²
Prodajna cena	/	1.300,00 €/m ²	1.205,40 €/m ²	1.526,70 €/m ²	1.492,54 €/m ²
- vpliv površine	/	0	+ 3,0 %	+ 3,0 %	0
- vpliv izvedbe objekta	/	- 7,0 %	0	0	0
- vpliv finalne izvedbe	/	0	+ 3,0 %	0	- 5,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	0	+ 3,0 %	+ 2,0 %
- vpliv lokacije	/	0	0	- 10,0 %	- 7,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 2,0 %	+ 6,0 %	- 4,0 %	- 10,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	1.274,00 €/m ²	1.277,70 €/m ²	1.465,65 €/m ²	1.343,30 €/m ²
PONDER		20,0 %	30,0 %	20,0 %	30,0 %
SREDNJA VREDNOST	1.334,25 €/m ²				
VREDNOST NEPREMIČNINE	84.084,00 €				

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav. Tržno vrednost navedene nepremičnine določim kot srednjo vrednost po navedenih načinih.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica na dan 10. 05. 2019 zaokroženo

82.950,00 €

(z besedo: dvainosemdesettisočdevetstopetdeset in 00/100 €)

10.12 Nepremičnini z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Donos

Za ugotovitev primerne višine najemnine predmetnih poslovnih prostorov (pisarne) sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobili vrednosti najemov poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica in sicer:

- ID pravnega posla 424658, poslovni prostor - pisarna ob Ulici Grčna v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1958, prostor se nahaja v nadstropju, ni centralnega ogrevanja, velikost najetega prostora $15,83 \text{ m}^2$, oddano v aprilu 2019 za ceno $12,00 \text{ €/m}^2/\text{mesec}$ z obratovalnimi stroški,
- ID pravnega posla 407931, poslovni prostor - pisarna ob Gregorčičevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1977, prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, velikost najetega prostora $28,95 \text{ m}^2$, oddano v septembru 2018 za ceno $10,35 \text{ €/m}^2/\text{mesec}$ z obratovalnimi stroški,
- ID pravnega posla 372346, poslovni prostor - pisarna ob Kidričevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1985, prostor se nahaja v nadstropju, centralno ogrevanje, velikost najetega prostora $19,31 \text{ m}^2$, oddano v marcu 2018 za ceno $12,00 \text{ €/m}^2/\text{mesec}$ z obratovalnimi stroški,
- ID pravnega posla 367457, poslovni prostor - pisarna ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1959, prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, velikost najetega prostora $33,72 \text{ m}^2$, oddano v januarju 2018 za ceno $10,70 \text{ €/m}^2/\text{mesec}$ z obratovalnimi stroški.

Ocenjujem, da bi znašala primerna neto najemnina poslovnih prostorov z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica $7,00 \text{ €/m}^2/\text{mesec}$ (brez obratovalnih stroškov).

Mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature (vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 1.1875 z zapadlostjo 14. 03. 2029 na dan 14. 05. 2019 znaša 0,56 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim kot srednjo vrednost normalnega tveganja pisarniških prostorov. Premija za tveganje vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino. Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim na 6,05 %.

Premija za ohranitev kapitala

Premija za ohranitev kapitala izračunam po sledeči formuli: $d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$.

kjer je: R_f – netvegana mera donosa
 n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,0056 / ((1 + 0,0056)^{80} - 1) = 0,0099 \text{ oziroma } 0,99 \%$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša 7,60 %.

Izračun vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica:

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/m ² / mesec	7,00	
Površina poslovnih prostorov	m ²	51,98	
Mesečna najemnina	€/ mesec	363,86	
Letna najemnina	€/ leto	4.366,32	
- odbitek za nezasedenost	€/ leto	436,63	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/ leto	32,75	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/ leto	3.896,94	
Drugi prihodki	€/ leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/ leto	218,32	3,50 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/ leto	97,46	150 €/m ² – 80 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	3.581,16	
Mera kapitalizacije	%	7,60	
OCENJENA VREDNOST	€	47.120,50	

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun tržne vrednosti predmetnih poslovnih prostorov - pisarn bom uporabil še način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah poslovnih prostorov - pisarn na območju mesta Nova Gorica.

Primerljive prodaje so sledeče:

- ID posla 417818, poslovni prostor - pisarna ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, NTP = 51,00 m², objekt je bil zgrajen leta 1993, poslovni prostor se nahaja v 3. nadstropju, centralno ogrevanje, prodano v februarju 2019 za ceno 61.296,00 € oziroma 1.199,55 €/m²,
- ID posla 375759, poslovni prostor - pisarna ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, NTP = 17,80 m², objekt je bil zgrajen leta 1981, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v marcu 2018 za ceno 22.000,00 € oziroma 1.100,000 €/m²,
- ID posla 391967, poslovni prostor - pisarna ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, NTP = 20,60 m², objekt je bil zgrajen leta 1993, poslovni prostor se nahaja v 3. nadstropju, centralno ogrevanje, prodano v junija 2018 za ceno 24.0000,00 € oziroma 1.165,05 €/m²,
- ID posla 417997, poslovni prostor - pisarna ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, NTP = 33,80 m², objekt je bil zgrajen leta 1993, poslovni prostor se nahaja v 3. nadstropju, centralno ogrevanje, prodano v februarju 2019 za ceno 40.572,00 € oziroma 1.200,35 €/m²,

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-901-79 k.o. 2304 Nova Gorica:

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAV - NAVANI PROSTOR	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA	ČETRТА PRIMERLJ. PRODAJA
Neto tlorisna površina	*25,99 m ²	51,00 m ²	17,80 m ²	20,60 m ²	33,80 m ²
Prodajna cena	/	1.199,55 €/m ²	1.100,00 €/m ²	1.165,05 €/m ²	1.200,35 €/m ²
- vpliv površine	/	+ 7,0 %	- 5,0 %	- 3,0 %	+ 3,0 %
- vpliv izvedbe objekta	/	- 5,0 %	0	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv finalne izvedbe	/	- 10,0 %	- 5,0 %	- 10,0 %	- 10,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	0	+ 3,0 %	+ 2,0 %	0
- vpliv lokacije	/	- 10,0 %	0	- 10,0 %	- 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 18,0 %	- 8,0 %	- 26,0 %	- 22,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	983,65 €/m ²	1.012,00 €/m ²	862,15 €/m ²	936,30 €/m ²
PONDER		20,0 %	40,0 %	20,0 %	20,0 %
SREDNJA VREDNOST		961,20 €/m ²			
VREDNOST NEPREMIČNIN		49.963,00 €			

* povprečna velikost obeh nepremičnin

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav. Tržno vrednost navedenih nepremičnin določim kot srednjo vrednost po navedenih načinih.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-80 in 2304-901-81 obe k.o. 2304 Nova Gorica na dan 10. 05. 2019 zaokroženo

48.500,00 €

(z besedo: osemindesettisočpetsto in 00/100 €)

Glede na zgoraj navedene izračune ocenjujem, da znaša skupna tržna vrednost nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, last Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, na dan 10. 05. 2019

131.450,00 €

(z besedo: sto enaindesettisočstiristopetdeset in 00/100 €)

10.2 Ocena vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1335-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, last Mestne občine Nova Gorica

10.21 Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Donos

Za ugotovitev primerne višine najemnine predmetnega poslovnega prostora (prostor za poslovanje s strankami) sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobili vrednosti najemov poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica in sicer:

- ID pravnega posla 369008, poslovni prostor ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1991, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 21,80 m², oddano v marcu 2018 za ceno 10,00 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 411265, poslovni prostor ob Ulici 25. junija v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 2006, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 54,00 m², oddano v decembru 2018 za ceno 8,33 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 423451, poslovni prostor ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1966, prostor se nahajata v pritličju, velikost najetega prostora 192,80 m², oddano v marcu 2019 za ceno 10,38 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 357919, poslovni prostor ob Cankarjevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1975, prostor se nahaja v pritličju, velikost najetega prostora 25,00 m², oddano v decembru 2017 za ceno 9,20 €/m²/mesec.

Ocenjujem, da bi znašala primerna neto najemnina poslovnega prostora z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica 9,00 €/m²/mesec.

Mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature(vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 1.1875 z zapadlostjo 14. 03. 2029 na dan 14. 05. 2019 znaša 0,56 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim kot nižjo vrednost normalnega tveganja trgovskih prostorov. Premija za tveganje vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino. Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim na 5,50 %.

Premija za ohranitev kapitala

Premija za ohranitev kapitala izračunam po sledeči formuli: $d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$

kjer je: R_f – netvegana mera donosa
 n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,0056 / ((1 + 0,0056)^{80} - 1) = 0,0099 \text{ oziroma } 0,99 \%$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša 7,05 %.

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, sestoji poslovni prostor z ID znakom 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica iz prodajnega prostora s skladišči v pritličju stavbe in iz slabše obdelanih kletnih prostorov. Pri oceni vrednosti navedenega poslovnega prostora bom neto tlorisno površino pretvoril v računsko površino in sicer:

$$R_p = 59,82 \text{ m}^2 + 58,10 \text{ m}^2 \times 0,50$$

$$R_p = 88,87 \text{ m}^2$$

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica:

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/m ² /mesec	9,00	
Računska površina prostora	m ²	88,87	
Mesečna najemnina	€/mesec	799,83	
Letna najemnina	€/leto	9.597,96	
- odbitek za nezasedenost	€/leto	959,80	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/leto	71,98	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/leto	8.566,18	
Drugi prihodki	€/leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/leto	266,61	2,50 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/leto	166,63	150 €/m ² – 80 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	8.132,94	
Mera kapitalizacije	%	7,05	
OCENJENA VREDNOST	€	115.361,00	

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun tržne vrednosti predmetnega poslovnega prostora bom uporabil še način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica.

Primerljive prodaje so sledeče:

- ID posla 311269, poslovni prostor ob Sedejevi ulici v Novi Gorici, NTP = 70,00 m², objekt je bil zgrajen leta 1998, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v februarju 2017 za ceno 91.000,00 € oziroma 1.300,00 €/m²,
- ID posla 413565, poslovni prostor ob Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici, NTP = 85,00 m², objekt je bil zgrajen leta 1980, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v januarju 2019 za ceno 102.459,00 € oziroma 1.205,40 €/m²,

- ID posla 382404, poslovni prostor ob Rejčevi ulici v Novi Gorici, NTP = 80,50 m², objekt je bil zgrajen leta 1980, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v aprilu 2018 za ceno 122.900,00 € oziroma 1.526,70 €/m²,
- ID posla 409876, poslovni prostor ob Ulici tolminskih puntarjev v Novi Gorici, NTP = 67,40 m², objekt je bil zgrajen leta 1979, poslovni prostor se nahaja v pritličju, centralno ogrevanje, prodano v novembru 2018 za ceno 100.000,00 € oziroma 1.492,54 €/m².

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica:

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAB - NAVANI PROSTOR	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA	ČETRТА PRIMERLJ. PRODAJA
Računska površina	88,87 m ²	70,00 m ²	85,00 m ²	80,50 m ²	67,40 m ²
Prodajna cena	/	1.300,00 €/m ²	1.205,40 €/m ²	1.526,70 €/m ²	1.492,54 €/m ²
- vpliv površine	/	- 3,0 %	0	- 1,0 %	- 3,0 %
- vpliv izvedbe objekta	/	- 10,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv finalne izvedbe	/	- 5,0 %	0	0	- 7,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	0	+ 3,0 %	+ 2,0 %
- vpliv lokacije	/	+ 10,0 %	+ 10,0 %	0	+ 3,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 3,0 %	+ 4,0 %	- 3,0 %	- 10,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	1.261,00 €/m ²	1.253,60 €/m ²	1.480,90 €/m ²	1.343,30 €/m ²
PONDER		30,0 %	20,0 %	20,0 %	30,0 %
SREDNJA VREDNOST		1.328,20 €/m ²			
VREDNOST NEPREMIČNINE		118.036,00 €			

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav. Ob predpostavki, da bi tržno vrednost navedene nepremičnine določil kot srednjo vrednost po navedenih načinih, bi vrednost nepremičnine znašala zaokroženo 116.700,00 €.

Po podatkih pridobljenih iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) je bila navedena nepremičnina v avgustu 2017 prodana za ceno 117.000,00 €, zato ocenjujem, da navedena cena predstavlja tudi tržno vrednost navedene nepremičnine.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1335-5 k.o. 2304 Nova Gorica na dan 10. 05. 2019 zaokroženo

117.000,00 €

(z besedo: stosedemnajsttisoč in 00/100 €)

10.22 Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica**NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN****Donos**

Višine najemnin primerljivih poslovnih prostorov (prostor za poslovanje s strankami) povzamem iz poglavja 10.21 tega cenitvenega poročila.

Ocenjujem, da bi znašala primerna neto najemnina poslovnega prostora z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica 9,00 €/m²/mesec.

Mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala (povzamem iz poglavja 10.21 tega cenitvenega poročila) ter tako znaša **7,05 %**.

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica:

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/ m ² / mesec	9,00	
Računska površina prostora	m ²	70,91	
Mesečna najemnina	€/ mesec	638,19	
Letna najemnina	€/ leto	7.658,28	
- odbitek za nezasedenost	€/ leto	765,83	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/ leto	57,43	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/ leto	6.835,02	
Drugi prihodki	€/ leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/ leto	212,73	2,50 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/ leto	132,96	150 €/m ² – 80 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	6.489,33	
Mera kapitalizacije	%	7,05	
OCENJENA VREDNOST	€	92.047,00	

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun tržne vrednosti predmetnega poslovnega prostora bom uporabil še način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah poslovnih prostorov na območju mesta Nova Gorica. Primerljive prodaje sem navedel v poglavju 10. 21 tega cenitvenega poročila.

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica:

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAV- NAVANI PROSTOR	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA	ČETRТА PRIMERLJ. PRODAJA
Računska površina	70,91 m ²	70,00 m ²	85,00 m ²	80,50 m ²	67,40 m ²
Prodajna cena	/	1.300,00 €/m ²	1.205,40 €/m ²	1.526,70 €/m ²	1.492,54 €/m ²
- vpliv površine	/	0	+ 3,0 %	+ 2,0 %	0
- vpliv izvedbe objekta	/	- 10,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv finalne izvedbe	/	- 10,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %	- 12,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	0	+ 3,0 %	+ 2,0 %
- vpliv lokacije	/	+ 10,0 %	+ 10,0 %	0	+ 3,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 5,0 %	+ 3,0 %	- 5,0 %	- 12,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	1.235,00 €/m ²	1.241,55 €/m ²	1.450,35 €/m ²	1.313,45 €/m ²
PONDER		30,0 %	20,0 %	20,0 %	30,0 %
SREDNJA VREDNOST	1.302,90 €/m ²				
VREDNOST NEPREMIČNINE	92.389,00 €				

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav. Tržno vrednost navedene nepremičnine določim kot srednjo vrednost po navedenih načinih.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2304-1336-2 k.o. 2304 Nova Gorica na dan 10. 05. 2019 zaokroženo

92.200,00 €

(z besedo: dvaindevedesettisočdvesto in 00/100 €)

Glede na zgoraj navedene izračune ocenjujem, da znaša skupna tržna vrednost nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, last Turističnega društva Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica, na dan 10. 05. 2019

209.200,00 €

(z besedo: dvestodevettisočdvesto in 00/100 €)

11.0 ZAKLJUČNO MNENJE

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, last Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica ter nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, last Turističnega društva Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav.

Ocenjujem, da znaša skupna tržna vrednost nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-901-79, 2304-901-80 in 2304-901-81 vse k.o. 2304 Nova Gorica, last Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, na dan 10. 05. 2019

131.450,00 €

(z besedo: stoenaintridesettisočstiristopetdeset in 00/100 €)

in

skupna tržna vrednost nepremičnin z ID znaki del stavbe 2304-1335-5 in 2304-1336-2 obe k.o. 2304 Nova Gorica, last Turističnega društva Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica, na dan 10. 05. 2019

209.200,00 €

(z besedo: dvestodevettisočdvesto in 00/100 €)

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



