

Identifikacija predmeta ocenjevanja, ocenjena vrednost in ključni elementi cenitve

IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

- **Tip nepremičnine:** Poslovni prostori (2 sklopa)
- **Naslov:** Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica (skop 1); Delpinova ulica 10 in 12, 5000 Nova Gorica (skop 2)
- **ID nepremičnine:** več delov, predstavljeni v nadaljevanju



- **Lastnik nepremičnine:**
- Sklop 1: Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica (v deležu 1/1)
- Sklop 2: Turistično društvo Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica (v deležu 1/1)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST*

Sklop 1: Poslovni prostori MONG* 148.000 EUR

Sklop 2: Poslovni prostori TDNG* 148.000 EUR

*Opomba:

MONG - Mestna občina Nova Gorica

TDNG - Turistično društvo Nova Gorica

*Glej komentar v razdelku Veljavnost ocene v razmerah pandemije korona virusa SARS-CoV-19 (str. 4).

KLJUČNI ELEMENTI CENITVE

Naročnik cenitve

- Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Uporabnik cenitve

- Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.
- Turistično društvo Nova Gorica, Delpinova ulica 10, 5000 Nova Gorica

Izvajalec ocenjevanja

- KF Finance d.o.o., Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana, in za njo Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Namen ocenjevanja vrednosti

- Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine za **potrebe prodaje**.

Podlaga vrednosti

- Podlaga vrednosti, ki je uporabljena pri oceni vrednosti nepremičnine je tržna vrednost, kot je opredeljena v MSOV.

Uporabljeni načini pri oceni vrednosti

- Način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov).

Datum ocenjevanja vrednosti

- 31.8.2020

Datum poročila

- 02.09.2020

Namen ocenjevanja, podlaga vrednosti, datumi povezani z ocenjevanjem in obseg dela

Namen ocenjevanja vrednosti

- Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe **prodaje**.
- Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljeni namen uporabe. Ocenjena vrednost ni podana za namen računovodskega poročanja.

Podlaga vrednosti

- Podlaga vrednosti, ki je uporabljena pri oceni vrednosti nepremičnine je **tržna vrednost**, kot je opredeljena v MSOV:

»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.«

Datumi povezani z ocenjevanjem vrednosti

- Datum ocenjevanja vrednosti: 31.8.2020
- Datum ogleda nepremičnine: 02.07.2019; V dogovoru z naročnikom ponovni ogled na terenu ni bil opravljen. Po izrecnem zagotovitlu naročnika na ocenjevanih nepremičninah od opravljenega ogleda ni bilo sprememb, ki bi utegnile vplivati na oceno vrednosti.
- Tip ogleda nepremičnine: Celovit ogled.
- Datum poročila: 02.09.2020

Opis obsega dela pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

- V okviru ocenjevanja vrednosti:
 - je bil opravljen ogled predmeta cenitve;
 - so bile preučene razmere na trgu nepremičnin in s trgom nepremičnin povezani dejavniki;
 - so bili pregledani relevantni dokumenti in informacije, ki se nanašajo na predmet cenitve;
 - je bil preučen vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost predmeta cenitve veljavni predpisi o uporabi zemljišč;
 - so bile preučene predvidene urbanistične oz. prostorske spremembe v soseski predmeta cenitve;
 - je bila preučena najgospodarnejša uporaba oz. možnosti fizičnih in pravno dopustnih prilagoditev predmeta cenitve (možnosti drugačne oz. alternativne rabe nepremičnine).
- Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev so bili izbrani za ocenjevanje najprimernejši načini oz. metode.
- Vrsta poročila: Poročilo o oceni vrednosti je podano v obliki in z vsebino, ki je bila usklajena z Naročnikom in Uporabnikom naročila (skrajšana oblika).

Splošne in posebne predpostavke

Veljavnost ocene v razmerah pandemije korona virusa SARS-CoV-19

- Opozarjamo, da je ocena vrednosti nepremičnine podana v razmerah pandemije korona virusa SARS-CoV-19. V okviru procesa ocenjevanja smo preverili ali je na trgu nepremičnin (že) zaznati morebitni vpliv aktualnih okoliščin na cene nepremičnin. Ob tem ugotavljamo, da na dan ocenjevanja vpliva na spremembo cen (še) ni mogoče zaznati. Kljub temu smo k ocenjevanju pristopili previdno in preudarno. Svetujemo, da se ocena vrednosti ponovno opravi v roku enega leta.

Splošne predpostavke

- Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV) in Slovenskim poslovnofinančnim standardom 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
- V obravnavanem primeru je ocenjena vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oziroma absolutne nepremičninske pravice.
- Informacije, ocene in mnenja, ki so navedeni v tem poročilu, se nanašajo le in zgolj na to poročilo oziroma na zadevno ocenitev vrednosti predmetnih nepremičnin in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen ocenjevanja vrednosti.
- Poročilo o oceni vrednosti je pripravljeno na podlagi predpostavke, da so vsi posredovani podatki s strani Naročnika oz. lastnika nepremičnine pravilni in točni ter da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko materialno vplivale na oceno vrednosti nepremičnine. S strani ocenjevalca so bili podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga Naročnik oz. lastnik nepremičnine ni posebej opozoril. Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se da je na dan ocenjevanja ocenjevana nepremičnina v istem stanju kot na dan ogleda.

Posebne predpostavke

- Posebne predpostavke predstavljajo predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti.
- V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Morebitne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice niso bile preverjane in pri ocenjevanju niso bile upoštevane.
- Nekateri podatki uporabljeni v tem poročilu temeljijo na gibanju določenih parametrov v prihodnosti, ki vedno vključujejo določen delež negotovosti.

Omejitveni pogoji in dokumentacijska podlaga

Omejitveni pogoji

- Brez pisnega soglasja ocenjevalca vrednosti, to poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji ali izdajanju in tudi ni namenjeno uporabi, niti v skrajšani obliki, za noben drug namen in datum cinitve, kot tisti, ki je opredeljen v tem poročilu.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec vrednosti prav tako ne prevzema odgovornosti za izgube povzročene s strani lastnikov obravnavane nepremičnine ali tretjih oseb, ki bi nastale zaradi kršitve kateregakoli določila tega poglavja.
- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so na primer motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali drugih dejavnikov specifičnih za posamezno transakcijo.
- Pri koncu tega poročila je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti nepremičnin, s katero izjavlja, da je neodvisen od Naročnika oz. od lastnikov nepremičnine ter da plačilo za njegove storitve ni odvisno od višine ocenjene vrednosti.
- Nekateri podatki uporabljeni v tem poročilu temeljijo na gibanju določenih parametrov v prihodnosti, ki vedno vključujejo določen delež negotovosti. Opozarjamo, da ocena vrednosti velja le na datum ocenjevanja vrednosti in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.

Dokumentacijska podlaga

- Osnovne podatke predmetu cinitve je zagotovil Naročnik oz. predstavnik lastnika nepremičnin.
- S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnin izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju Viri informacij. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet cinitve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.

Valuta ocenjevanja

- Vse cene in vrednosti so izražene v evrih (EUR).

Identifikacija nepremičnine

Predmet ocenjevanja

Predmet ocenjevanja						
Prostori v delu objekta na naslovu Gradnikove Brigade 33						
ID znak	Opis	Površina v m ²	Kat. občina	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Lastnik
2304-901-79	Poslovni prostor (1)	63,02	2304 Nova Gorica	901	79	1/1 Mestna občina Nova Gorica
2304-901-80	Poslovni prostor (2)	32,04	2304 Nova Gorica	901	80	1/1 Mestna občina Nova Gorica
2304-901-81	Poslovni prostor (2)	19,94	2304 Nova Gorica	901	81	1/1 Mestna občina Nova Gorica
2304-901-82	Poslovni prostor (2)	22,32	2304 Nova Gorica	901	82	1/1 Mestna občina Nova Gorica
Skupaj prostori		137,32				

Analiza najgospodarnejše rabe

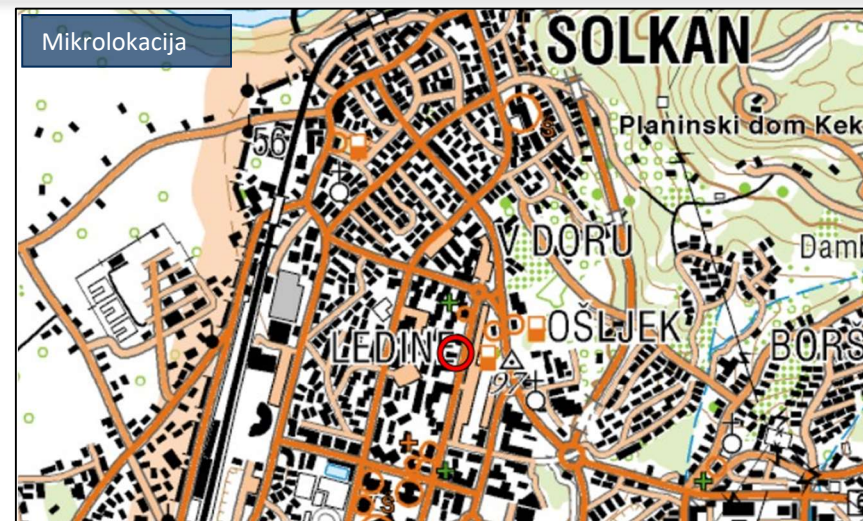
- Najgospodarnejša uporaba je logično verjetna in legalna uporaba prostega zemljišča ali izboljšane nepremičnine, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.
- Ker gre v primeru ocenjevane nepremičnine za del stavbe z večjim številom lastnikov, ugotavljamo, da uporaba ocenjevane nepremičnine, če je takšna kot je, ustreza najgospodarnejši uporabi.

Analiza soseske

Sklop 1: Poslovni prostori v lasti MONG

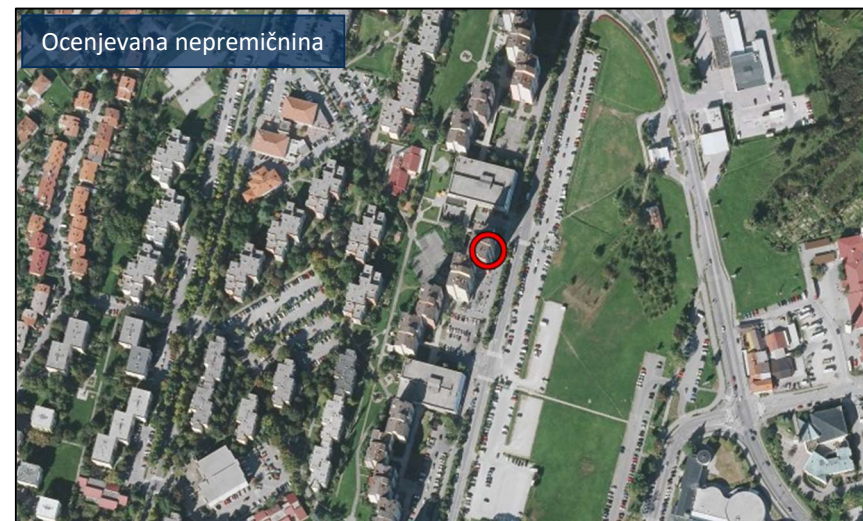


Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)



Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)

- **Opis:** Ocenjevani poslovni prostori se nahajajo v poslovnem stanovanjskem objektu na naslovu Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica. Gre za frekventno in dobro prepoznavno lokacijo. Od centra mesta Nove Gorice je oddaljena približno 1 km. Ožjo sosesko predstavljajo stanovanjsko - poslovni objekti.
- **Lokacija v regiji:** Goriška regija, Nova Gorica.
- **Frekventnost in prepoznavnost lokacije:** Dobra.
- **Pozidanost soseske:** Nad 75%.
- **Tip soseske (pretežno):** Poslovno stanovanjska.
- **Oddaljenost javne in družbene infrastrukture:** Do 1 km.
- **Dostopi:** Urejeni, neovirani in ustrezno dimenzionirani.
- **Vrednost primerljivih nepremičnin:** Stabilna.
- **Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:** Povprečna.
- **Rast cen:** Stabilna.
- **Čas trženja:** Od 12 do 24 mesecev.



Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)

Opis nepremičnine

Sklop 1: Poslovni prostori v lasti MONG

Zunanost objekta



Zunanost objekta



Zunanost objekta



Opis nepremičnine

- **Tip objekta:** Poslovni prostori v pritličju poslovno stanovanjskega objekta.
- **Leto izgradnje oz. obnove objekta:** Objekt je bil zgrajen leta 1979, je redno vzdrževan, brez večjih investicijskih obnov (po podatkih GURS).
- **Površine prostorov:** Neto tlorisna površina ocenjevanih prostorov po podatkih GURS znaša 137,32 m².
- **Konstruktivna zasnova objekta:** Gradnja je razmeroma tipična za poslovno stanovanjski objekt. Nosilna konstrukcija so AB stebri, stene in AB medetažne plošče. Obsega 17 etaž (P+ 16N).
- **Stavbno pohištvo:** Fasada je izdelana iz steklenih površin v ALU profilih in klasičnem fasadnem ometu.
- **Notranje stene in stropi:** Ometane in beljene, stropi so spuščeni, v Armstrong izvedbi.
- **Tlaki:** Pohodne površine so keramične.
- **Ogrevanje in hlajenje:** Centralno, v sklopu celotnega objekta.
- **Priključki:** Inštalacijski razvodi so izvedeni v standardni izvedbi.

Stanje nepremičnine ob ogledu

- Stanje objekta in poslovnih prostorov je dobro, poslovni prostori so v uporabi in primerno vzdrževani. Poškodb ali drugih posebnosti, ki bi vplivale na oceno vrednosti nismo opazili.

Zunanost objekta



Zunanost objekta



Dodatne fotografije nepremičnine

Sklop 1: Poslovni prostori v lasti MONG

Poslovni prostor (1)



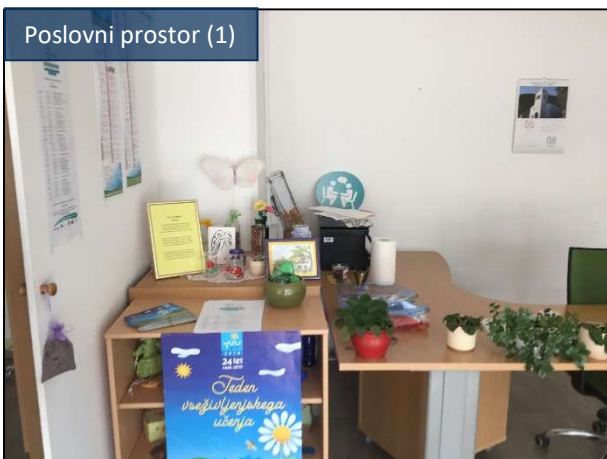
Poslovni prostor (1)



Poslovni prostor (1)



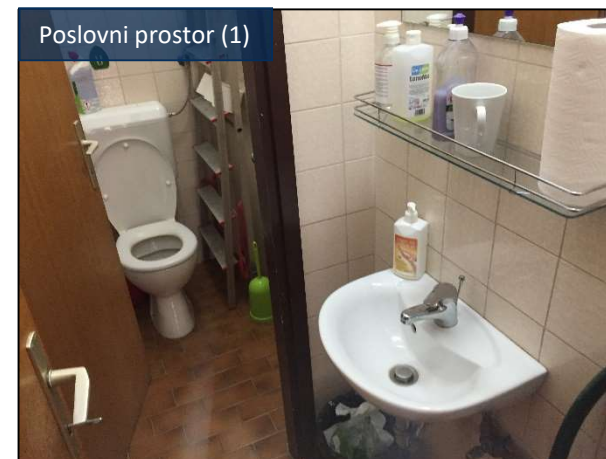
Poslovni prostor (1)



Poslovni prostor (1)



Poslovni prostor (1)



Dodatne fotografije nepremičnine

Sklop 1: Poslovni prostori v lasti MONG

Poslovni prostor (2)



Poslovni prostor (2)



Poslovni prostor (2)



Poslovni prostor (2)



Poslovni prostor (2)



Poslovni prostor (2)



Identifikacija nepremičnine

Predmet ocenjevanja

Predmet ocenjevanja						
Prostori v delu objekta na naslovu Delpinova 10/12						
ID znak	Opis	Površina v m ²	Kat. občina	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Lastnik
2304-1335-5	Prodajalna (1)	117,90	2304 Nova Gorica	1335	5	1/1 Turistrično društvo Nova Gorica
	od tega pritličje	59,70				
	od tega klet	58,20				
2304-1336-2	Prodajalna (2)*	64,45	2304 Nova Gorica	1336	2	1/1 Turistrično društvo Nova Gorica
Skupaj prostori		182,35				

*Opomba: Površine so povzete iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.

Analiza najgospodarnejše rabe

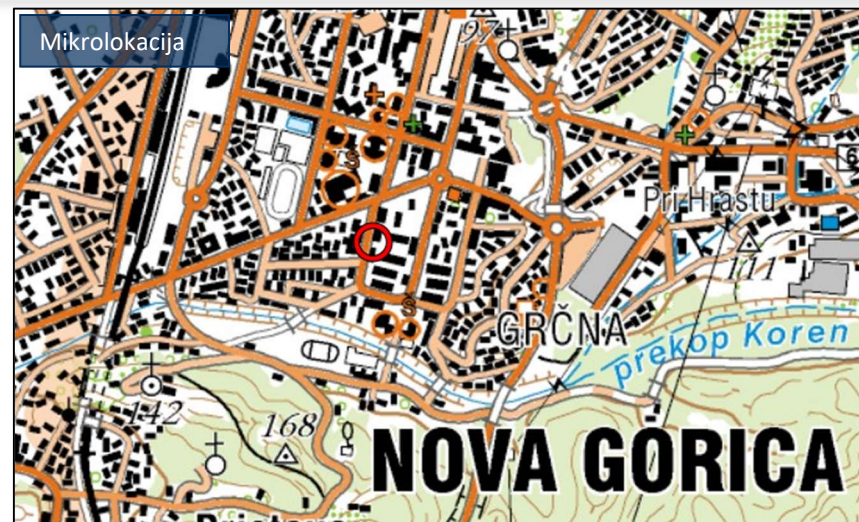
- Najgospodarnejša uporaba je logično verjetna in legalna uporaba prostega zemljišča ali izboljšane nepremičnine, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.
- Ker gre v primeru ocenjevanne nepremičnine za del stavbe z večjim številom lastnikov, ugotavljamo, da uporaba ocenjevanne nepremičnine, če je takšna kot je, ustreza najgospodarnejši uporabi.

Analiza soseske

Sklop 2: Poslovni prostori v lasti TDNG

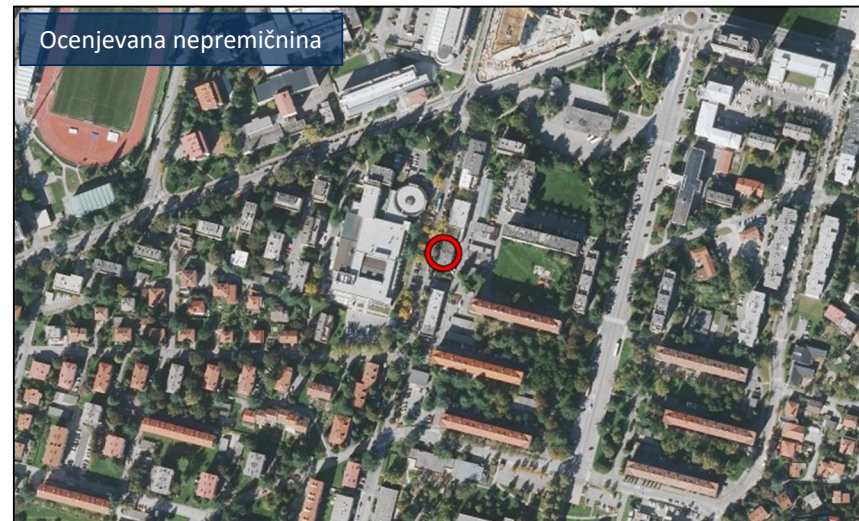


Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)



Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)

- **Opis:** Ocenjevani poslovni prostori se nahajajo v poslovnem objektu na naslovu Ulica Delpinova ulica 10 in 12, 5000 Nova Gorica. Gre za frekventno in dobro prepoznavno lokacijo. Poslovna objekta se nahajata v centru Nove Gorice. Ožjo sosesko predstavljajo poslovni objekti.
- **Lokacija v regiji:** Goriška regija, Nova Gorica.
- **Frekventnost in prepoznavnost lokacije:** Dobra.
- **Pozidanost soseske:** Nad 75%.
- **Tip soseske (pretežno):** Poslovna.
- **Oddaljenost javne in družbene infrastrukture:** Do 1 km.
- **Dostopi:** Urejeni, neovirani in ustrezno dimenzionirani.
- **Vrednost primerljivih nepremičnin:** Stabilna.
- **Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:** Povprečna.
- **Rast cen:** Stabilna.
- **Čas trženja:** Od 12 do 24 mesecev.



Vir: Geodetski inštitut Slovenije (Geopedia)

Opis nepremičnine

Sklop 2: Poslovni prostori v lasti TDNG

Zunanost objekta



Zunanost objekta



Zunanost objekta



Opis nepremičnine

- **Tip objekta:** Poslovni prostori v pritličju poslovnega objekta.
- **Leto izgradnje oz. obnove objekta:** Objekt 1335: 1960; leta 1992 je bila obnovljena fasada. Objekt 1336: 1965; leta 1992 je bila obnovljena streha in fasada, leta 2003 okna in instalacije (po podatkih GURS).
- **Površine prostorov:** Neto tlorisna površina ocenjevanih prostorov znaša 182,35 m². Stavba številka 1336 ni etažno urejena. Površina je povzeta iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.
- **Konstruktivna zasnova objekta:** Gradnja je razmeroma tipična za poslovni objekt. Nosilna konstrukcija so AB stebri, stene in AB medetažne plošče. Poslovni prostori se nahajajo v kleti in pritličju (stavba 1335) oziroma pritličju objekta (stavba 1336).
- **Stavbno pohištvo:** Fasada je izdelana iz steklenih površin v ALU profilih in klasičnem fasadnem ometu.
- **Notranje stene in stropi:** Ometane in beljene, enako stropi.
- **Tlaki:** Pohodne površine so keramične v kombinaciji s pohodnimi površinami iz umetnih mas.
- **Ogrevanje in hlajenje:** Centralno, v sklopu celotnega objekta.
- **Priključki:** Inštalacijski razvodi so izvedeni v standardni izvedbi.

Stanje nepremičnine ob ogledu

- Stanje objekta in poslovnih prostorov je dobro, poslovni prostori so v uporabi (poslovni prostor (2) je oddan, poslovni prostor (1) ni v uporabi) in primerno vzdrževani. Poškodb ali drugih posebnosti, ki bi vplivale na oceno vrednosti nismo opazili.

Zunanost objekta



Zunanost objekta



Dodatne fotografije nepremičnine

Sklop 2: Poslovni prostori v lasti TDNG

Poslovni prostor (1) – pritličje



Poslovni prostor (1) – pritličje



Poslovni prostor (1) – pritličje



Poslovni prostor (1) – pritličje



Poslovni prostor (1) – klet

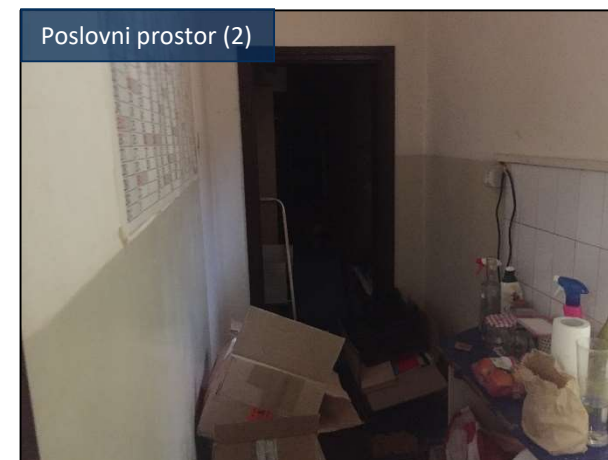


Poslovni prostor (1) – klet



Dodatne fotografije nepremičnine

Sklop 2: Poslovni prostori v lasti TDNG

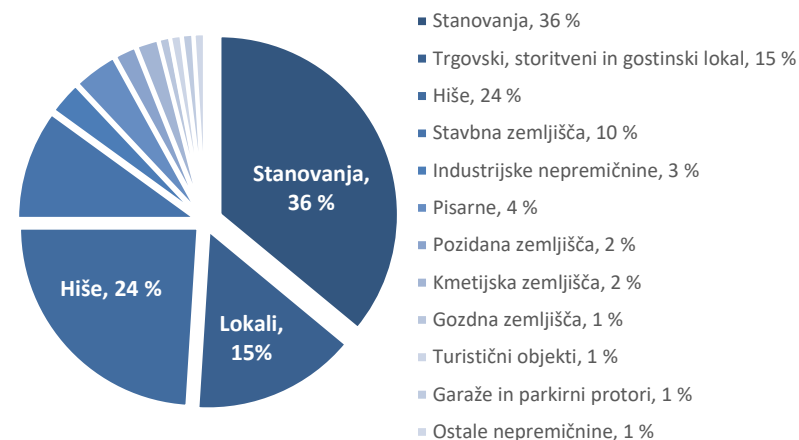


ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

- V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli **35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov** (začasni podatki). Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. **To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno vrednost od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.**
- Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2015, ko se je po obratu cen nepremičnin začela njihova pospešena rast, **število sklenjenih poslov z nepremičninami povečalo za več kot 20 odstotkov, medtem ko je njihova skupna vrednost zrasla za skoraj 60 odstotkov.**
- Glede na evidentirane kupoprodajne posle se je v primerjavi z letom 2018 **število transakcij za hiše leta 2019 nekoliko povečalo in po letu 2017 ponovno doseglo novo rekordno vrednost.** Za stanovanja in poslovne nepremičnine naj bi število realiziranih transakcij stagniralo, za garaže pa naj bi se zmanjšalo. Ker so podatki še začasni, ocenjujemo **da se je število transakcij za hiše dejansko povečalo za več kot 5 odstotkov, za stanovanja do 5 odstotkov, za poslovne nepremičnine je ostalo na približno isti ravni kot leto prej, za garaže in parkirne prostore pa se je nekoliko zmanjšalo.**
- V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, **leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.**
- V obdobju od leta 2015 do 2019 je bil, ne glede na precejšnja medletna nihanja skupne prodane površine, **prisoten močan trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj za kmetijska in gozdna zemljišča.**

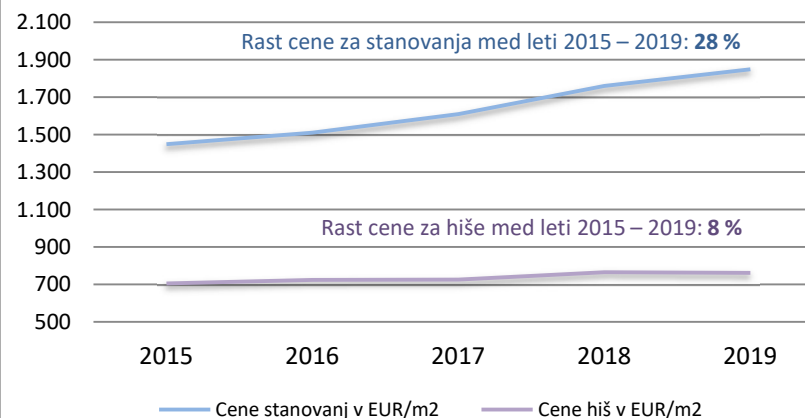
Povzeto po Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019 (GURS).

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, 2019



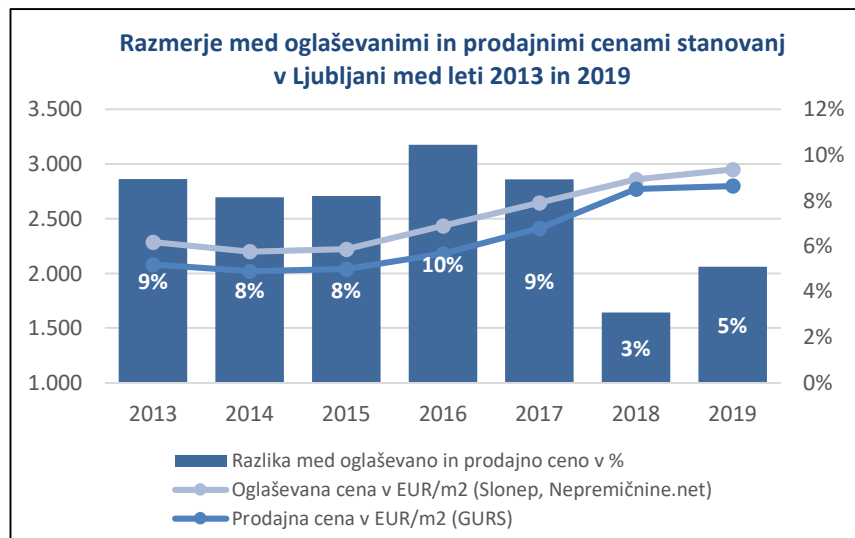
Vir: GURS

Primerjava povprečnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš v Sloveniji med leti 2015 in 2019

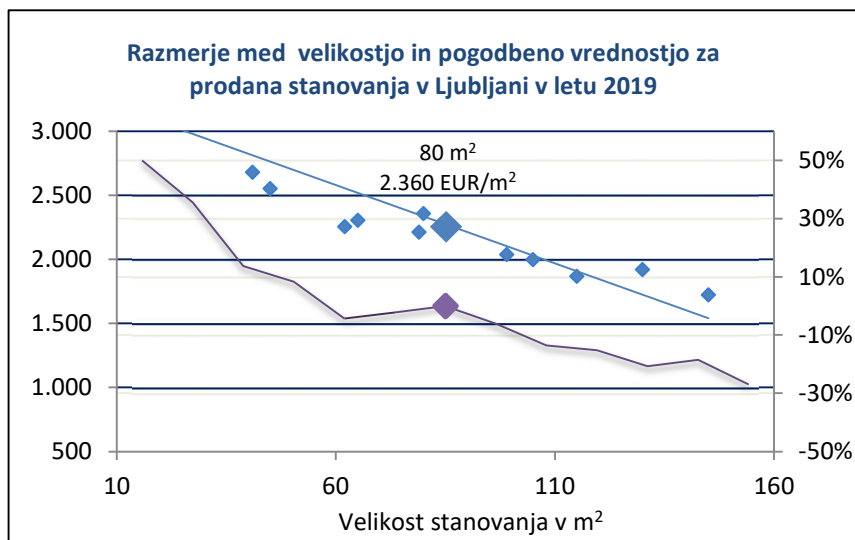


Vir: GURS poročila (2015-2019); Analiza in izbor: KF Finance

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI



Vir: GURS, SloNep, Nepremičnine.net; Analiza in izbor: KF Finance



Vir: Trgoskop; Analiza in izbor: KF Finance

Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin

- Razlika med oglaševano in prodajno (pogodbeno) ceno nepremičnine je običajno **rezultat pogajanj med prodajalcem in kupcem**. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeno cena nepremičnine nižja od oglaševane.
- Z analizo oglaševanih in prodajnih cen za stanovanj v Ljubljani smo po letih med 2013 in 2019 izračunali razliko v deležu. Podatke za analizo so predstavljale povprečne prodajne cene rabljenih stanovanj (periodična letna poročila GURS) ter podatki spletnega portala SloNep in oglaševane cene na portalu Nepremičnine.net.
- Razkorak med oglaševanimi in realiziranimi cenami se je v 2019 za stanovanja v Ljubljani nekoliko povečal, saj so se oglaševane cene v povprečju dvignile nad prag 3.000 EUR/m². Ob nespremenjeni kupni moči populacije, je zaradi dražjih oglaševanih nepremičnin na trgu vedno več pogajanja in nižanja oglaševanih cen.
- Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin **ugotavljamo, da so prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine in lokacijo) običajno od 10 % do 15 % nižje od oglaševanih**.

Razmerje med velikostjo nepremičnin in vrednostjo na kvadratni meter

- Pri razmerju med velikostjo nepremičnin in njihovimi vrednostmi, izraženimi v ceni na kvadratni meter (relativna vrednost), običajno velja obratno sorazmerni odnos. Z drugimi besedami to pomeni, da bodo imele **površinsko večje nepremičnine nižjo ceno na kvadratni meter**, in obratno.
- Omenjeno razmerje ponazarja tudi graf na levi, ki vključuje nekaj primerljivih transakcij z rabljenimi stanovanji v Ljubljani. Izbrane prodaje so bile izvedene v letu 2019. Vijolična linija prikazuje spreminjanje vrednosti (izraženo v deležu) glede na povprečno prodano stanovanje, kot izhaja iz analize nepremičninskega trga.
- Iz analize kupoprodajnih transakcij s stanovanji v Ljubljani v letu 2019 sledi, da **najvišje cene na kvadratni meter površine dosegajo manjša stanovanja (garsonjere), najnižje pa večja stanovanja**. Vijolična točka prikazuje srednjo vrednost, ki predstavlja stanovanje s površino 80 m², prodano za 2.360 EUR/m².

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – PISARNE

PISARNE, povprečne cene po območjih v EUR/m ²				
Cenovno območje	2016	2017	2018	2019
Ljubljana	1.450	1.580	1.550	1.540
Maribor	540	700	690	660
Koper	1.400	1.520	1.450	1.310
Okolica Ljubljane	940	910	1.120	770
Slovenija	1.080	1.170	1.180	1.020
Celje	710	580	640	760
Kranj	1.030 *	770 *	1.590 *	850 *
Obala brez Kopra	1.320 *	1.310	1.630	1.220 *

* Vzorec zajema manj kot 10 prodanih pisarn na obravnavnem

Vir: GURS; Analiza in izbor: KF Finance

- Trgovanje s pisarniškimi prostori na ravni države se je **povečalo leta 2017, nato pa v letu 2018 prvič po oživitvi trga upadlo. Trend upada se je nadaljeval tudi v letu 2019.** V letu 2019 beležimo tudi upad povprečnih cen za razliko od obdobja 2016 – 2018, ko so cene pisarniških prostorov rasle, sicer bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin.
- **V primerjavi z letom 2018 je povprečna cena pisarne leta 2019 nižja.**
- Najvišja raven cen pisarn je v Ljubljani, Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Pri tem opozarjamo da so visoke cene za Obalno območje in Kranj v zgornji tabeli predvsem posledica majhnega vzora transakcij.
- Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. **Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga,** saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.
- Novogradnja poslovnih stavb za tržno oddajanje pisarniških prostorov v Sloveniji praktično še vedno ni. Maloštevilne novogradnje poslovnih stavb predstavljajo v glavnem gradnje za lastno uporabo investitorjev.

TREND GIBANJA POVPREČNIH CEN PISARN

- 13,56 %

1.020 EUR/m²

Povprečna cena kvadratnega metra pisarne v Sloveniji leta 2019 in sprememba glede na leto 2018.

Obseg prometa s pisarnami med leti 2017 in 2019

2017	2018	2019
2.690	2.501	2.472



ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – PISARNE

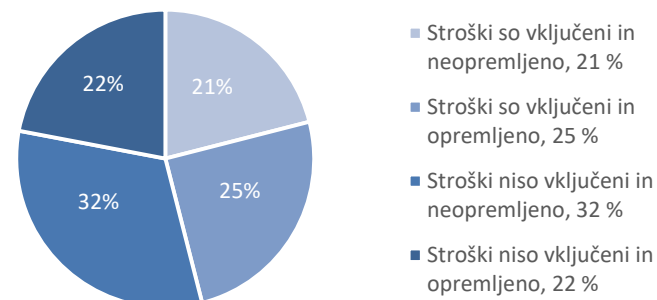


Vir: GURS (podatki za izbrane občine), Trgoskop (podatki za regije); Analiza in izbor: KF Finance

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – NAJEMNI TRG PISARN

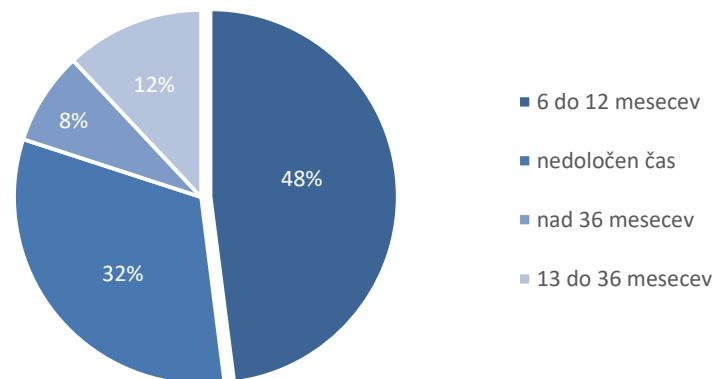
- V analizo so bili zajeti vsi najemni posli z pisarniškimi prostori, prostori za poslovanje s strankami in prostori za zdravstveno dejavnost na prostem trgu v letu 2019. Z namenom izboljšanja kakovosti vzorca na podlagi logičnih kontrol, so bili dodatno izločeni najemni posli z ekstremnimi ali očitno nerealnimi podatki.
- Po tržnem najemu pisarn povprašujejo predvsem gospodarski subjekti, za katere je pisarniško delo osnova delovnega procesa. Namesto za nakup se odločajo za najemanje poslovnih prostorov, ker jim tako ni potrebno vlagati kapitala v nepremičnine, temveč ga usmerjajo v svojo dejavnost. Hkrati najem poslovnih prostorov omogoča tudi večjo prilagodljivost. Glavni razlog večjega interesa za najem kot za nakup pisarn so relativno nižje najemnine v primerjavi s prodajnimi cenami. Od leta 2013, ko se je pričelo oživljanje nepremičninskega trga in gospodarstva, tržne najemnine pisarniških prostorov stagnirajo, cene pa počasi naraščajo.
- Med večje najemodajalce pisarniških prostorov spadajo predstavništva tujih svetovalnih podjetij in bank ter državni organi in agencije.
- Med večje najemodajalce pa spadajo gospodarske družbe, ki so postale lastnice poslovnih stavb s prevzemi in nakupi podjetij, ki so jih prej zgradile za lastne potrebe, ali z nakupi nepremičnin v stečajnih postopkih teh podjetij. Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 so se velikim najemodajalcem pisarniških prostorov pridružila še nekatera investicijska in gradbena podjetja, ki so gradila poslovne prostore za prodajo na trgu, a so se zaradi krize preusmerila v njihovo oddajanje. **Domači ali tuji investitorji, ki bi gradili oziroma kupovali nove poslovne stavbe z namenom oddajanja pisarniških prostorov, so pri nas prej izjema kot pravilo. Glavni razlog je razmeroma nizka pričakovana donosnost oddajanja novih pisarniških prostorov pri nas.**
- V zadnjem letu se je na ravni države okoli 50 % najemnih poslov za pisarniške prostore sklenilo za obdobje do enega leta, okoli 40 % pa za nedoločen čas ali obdobje daljše od treh let. Novo sklenjenih najemnih pogodb je bilo okoli 70 %, aneksov zaradi podaljšanja ali spremembe najemnine pa 30 % (Vir: GURS).

Deleži sklenjenih najemnih poslov glede na vključenost tekočih stroškov v najemnino in opremljenost oddanih pisarniških prostorov, Slovenija, povprečje 2016 – 2018



Vir: GURS

Deleži sklenjenih najemov pisarn glede na ročnost najema, povprečje 2016 – 2018



Vir: GURS

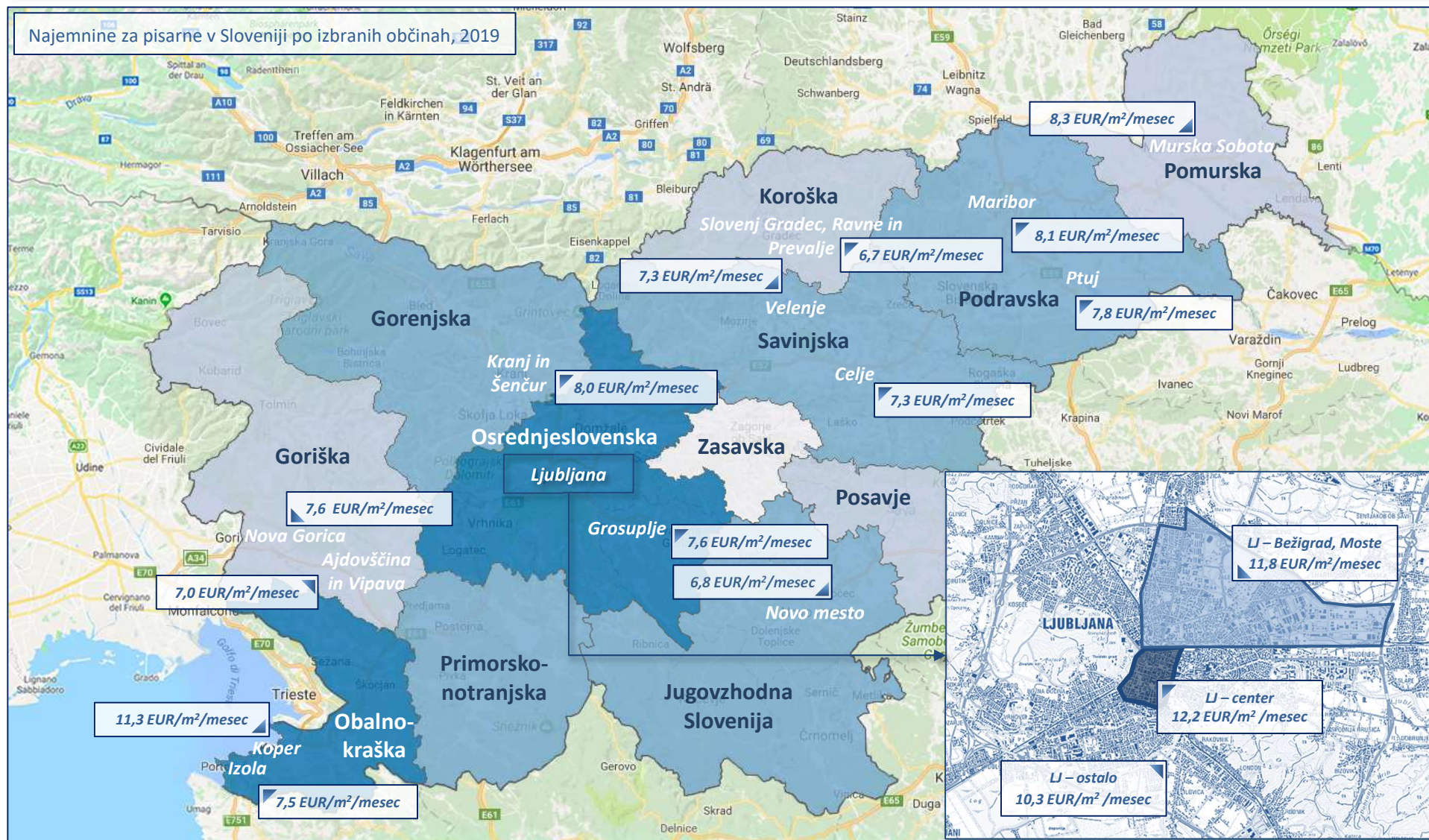
ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – NAJEMNI TRG PISARN

PISARNE, povprečne najemnine po občinah v EUR/m ² /mesec							
Občine	2018			2019			
	Vir: GURS			Vir: Trgoskop			
	Velikost vzorca	Povprečna oddana površina (m ²)	Povprečna najemnina (EUR/m ² /mesec)	Velikost vzorca	Povprečna oddana površina (m ²)	Povprečna najemnina (EUR/m ² /mesec)	Delež oddanih pisarn s parkirnim mestom (%)
Ljubljana - Bežigrad, Moste	298	110	11,6	202	186	11,8	67
Ljubljana - ostalo	332	71	9,2	180	72	10,3	65
Ljubljana - center	57	98	11,2	110	68	12,2	54
Maribor	118	62	7,1	88	68	8,1	43
Celje	87	46	6,6	51	46	7,3	45
Koper	67	109	7,8	40	74	11,3	50
Kranj in Šenčur	47	59	7,4	36	96	8,0	53
Sežana	41	30	7,0	25	46	8,0	36
Novo mesto	38	117	5,7	22	110	6,8	36
Domžale in Trzin	27	99	6,5	19	171	7,2	79
Nova Gorica	31	139	5,0	16	69	7,6	38
Grosuplje	14	51	6,8	15	36	7,6	13
Ajdovščina in Vipava	36	65	6,0	14	192	7,0	64
Slovenska Bistrica	5	74	7,4	12	86	8,1	67
Murska Sobota	28	106	7,5	10	47	8,3	10
Ptuj	4	54	7,5	10	60	7,8	20
Izola	30	64	6,6	8	138	7,5	13
Slovenj Gradec, Ravne in Prevalje	8	131	6,3	7	106	6,7	14

Vir: Trgoskop, GURS; Analiza in izbor: KF Finance



ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – NAJEMNI TRG PISARN



Vir: Trgoskop; Analiza in izbor: KF Finance

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – GOSTINSKI, TRGOVSKI IN STORITVENI LOKALI

LOKALI (gostinski, trgovski in storitveni), povprečne cene po območjih v EUR/m ²				
Cenovno območje	2016	2017	2018	2019
Ljubljana	1.810	2.010	1.840	1.420
Okolica Ljubljane	1.180	1.000	960	1.200
Maribor	660	880	1.110	970
Celje	840	600	760	880
Koper	1.700	1.260	1.660 *	910
Slovenija	990	1.220	950	720
Obala brez Kopra	1.670	1.240	2.410 *	2.040

* Vzorec zajema manj kot 10 prodanih lokalov na obravnavnem območju.

Vir: GURS; Analiza in izbor: KF Finance

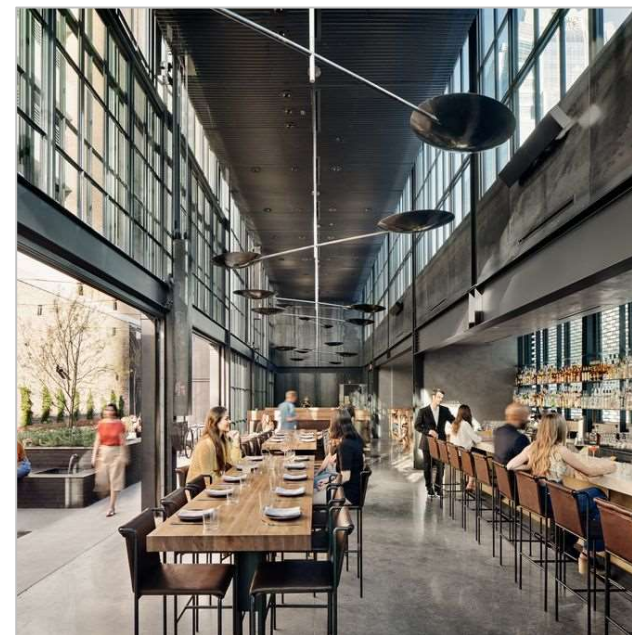
- Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtino. Cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij pa so bolj ali manj stagnirale.
- Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, kupoprodaje gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov.
- Ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.
- Cene lokalov so najvišje v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani.
- Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

TREND GIBANJA POVPREČNIH CEN LOKALOV

- 24,22 %

720 EUR/m²

Povprečna cena kvadratnega metra lokala v Sloveniji leta 2019 in sprememba glede na leto 2018.



ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – NAJEMNI TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH LOKALOV

TRGOVSKI/STORITVENI LOKALI, povprečne najemnine po občinah ter regijah v EUR/m²/mesec

Regije in občine oz. mesta	2019			Delež najemnih poslov, ki vključujejo DDV (%)
	Velikost vzorca	Povprečna oddana površina (m ²)	Povprečna najemnina (EUR/m ² /mesec)	
Ljubljana - ostalo	23	118	9,3	52
Ljubljana - nakup. središča	16	559	11,2	88
Ljubljana - center	10	105	12,1	20
Maribor	33	960	8,6	61
Celje, Velenje, Laško	19	427	8,4	74
Novo mesto	13	269	9,2	54
Gorenjska regija	27	159	7,8	41
Osrednjeslovenska regija	18	523	8,2	33
Podravska regija	17	516	6,7	41
Savinjska regija	15	110	7,3	40
Goriška regija	15	343	8,1	53
Pomurska regija	14	1.201	7,5	57
Obalno-kraška regija	10	114	10,0	50
Koroška regija	10	651	6,1	40
Jugovzgodna regija	8	200	6,7	38
Posavska regija	6	82	7,1	50

Vir: Trgoskop; Analiza in izbor: KF Finance



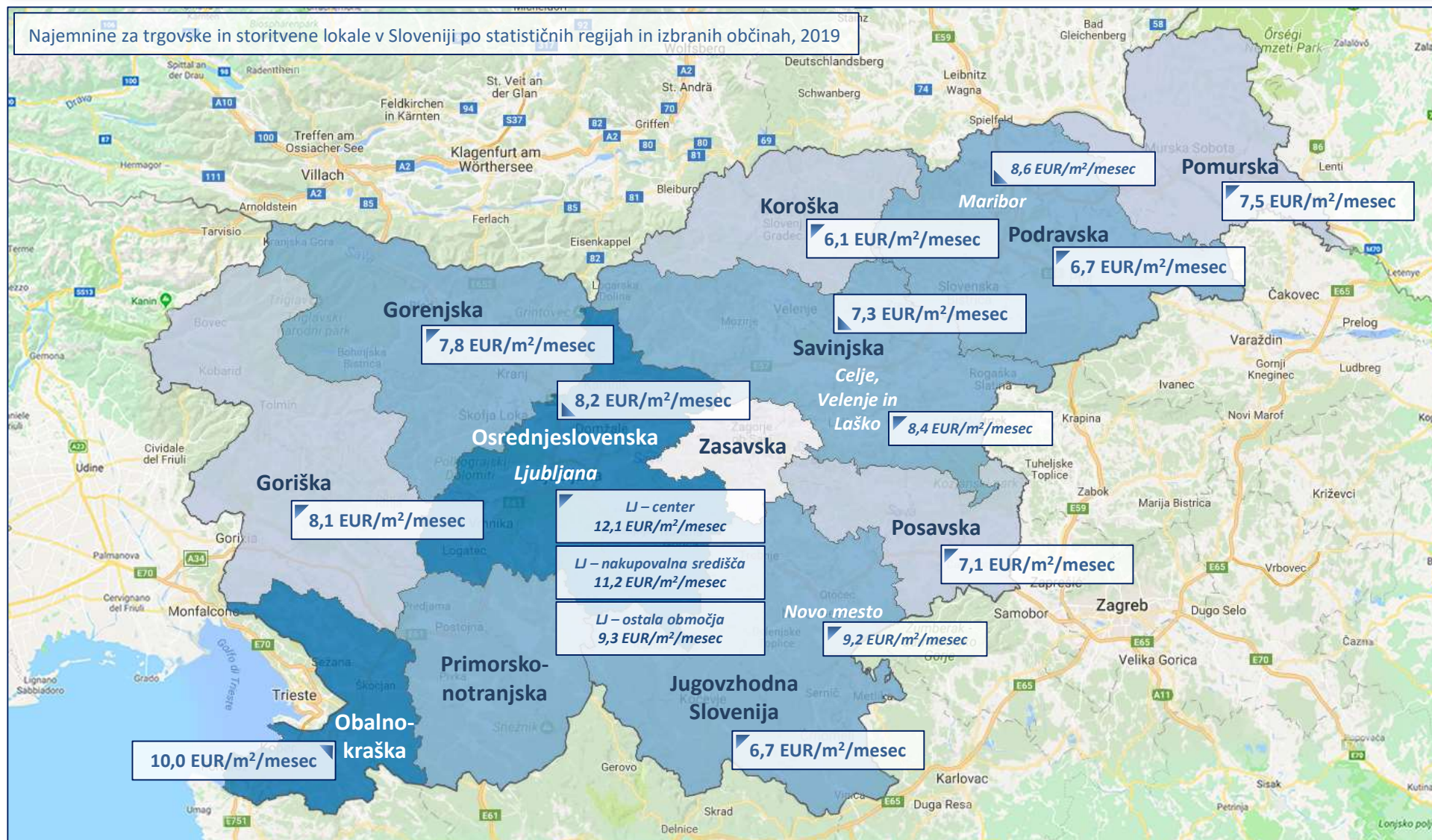
POVPREČNA NAJEMNINA TRGOVSKIH IN STORITVENIH LOKALOV

10,9 EUR/m²

Povprečna najemnina kvadratnega metra trgovskega in storitvenega lokala v Ljubljani v letu 2019

- V analizo so bili zajeti vsi najemni posli s trgovskimi in storitvenimi lokali na prostem trgu v letu 2019. Z namenom izboljšanja kakovosti vzorca na podlagi logičnih kontrol, so bili dodatno izločeni najemni posli z ekstremnimi ali očitno nerealnimi podatki.
- Na višino najemnine najbolj vplivajo vrsta dejavnosti, lokacija in njegova mikrolokacija znotraj nakupovalnega območja oziroma trgovskega centra.
- Največja gostota trgovskih in storitvenih lokalov je v novodobnih nakupovalnih središčih, ki so običajno izven mestnih središč in ob glavnih prometnicah.
- Največji najemodajalci trgovskih lokalov so lastniki oziroma upravljavci velikih trgovskih centrov in hipermarketov v nakupovalnih središčih. V mestnih jedrih se kot najemodajalci trgovskih lokalov pojavljajo tudi fizične osebe in občine. Največji posamični najemodajalec lokalov nasploh je Mercator. Tudi za mestna središča velja, da je merilo dobre lokacije frekvenca potencialnih kupcev. Za trgovske lokale pomeni prednost pritlična lega z izložbo in neposrednim vhodom z ulice.
- V prikazani analizi je cona Ljubljana – center zajemala območja z najvišjimi najemnina v strogem mestnem središču, cona Ljubljana – nakup. središča je zajemala območja nakupovalnih središč (BTC, Rudnik ipd.), cona Ljubljana – ostalo pa je zajemala preostali del občine Ljubljana.

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – NAJEMNI TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH LOKALOV



Vir: Trgoskop; Analiza in izbor: KF Finance

Metoda primerljivih poslov

Pregled nedavno izvedenih prodaj in ponudb primerljivih nepremičnin

- Z namenom, da bi bila skupina primerljivih nepremičnin čim bolj reprezentativna, smo se pri iskanju osredotočili na transakcije s poslovnimi (pisarniškimi in trgovskimi) nepremičninami na območju obravnavanih nepremičnin. V vzorec smo vključili tiste nepremičnine, ki so bile po svoji namembnosti, fizičnem stanju in lokaciji najbolj podobne obravnavani nepremičnini.
- Primerljive nepremičnine so bile identificirane upoštevaje sledeče kriterije:
 - čas ponudbe oziroma prodaje,
 - lokacija,
 - leto izgradnje,
 - velikost, in
 - druge fizične ali funkcionalne značilnosti.
- Primarni vir podatkov o izvedenih prodajah primerljivih nepremičnin je bila Evidenca trga nepremičnin (ETN). V bazi so zabeleženi sklenjeni posli z nepremičninami, ki so jih ob prodaji zakonsko dolžni posredovati nepremičninski agenti, notarji, upravne enote in Davčna uprava RS. Splošni vpogled v ETN je mogoč prek spletnega portala Prostor (<http://prostor.gov.si>), natančnejši podatki o izvedenih prodajah v ETN pa so na voljo prek spletne aplikacije Trgoskop, ki jo ponuja Geodetski inštitut Slovenije (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>).
- **Iz agregatne analize prodajnih vrednosti, ki je prikazana na naslednji strani izhaja, da so se primerljivi pisarniški prostori prodajali pri povprečju okoli 926 EUR/m², primerljivi trgovski oziroma storitveni prostori pa pri povprečju okoli 991 EUR/m².**

Izbor najbolj primerljivih prodaj oz. ponudb

- V naslednjem koraku smo iz nabora primerljivih prodaj in ponudb izbrali tiste nepremičnine, ki so se izkazale za najbolj primerljive v primerjavi z ocenjevano nepremičnino ter na njih izvedli prilagoditve.
- Izbrane nepremičnine in izvedba prilagoditev je prikazana v nadaljevanju.
- Rezultat prilagoditev je indikativna cena primerljivih nepremičnin, ki bi jih te dosegle, če bi bile prodane z enakimi bistvenimi značilnostmi, kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Izračunane indikacijske vrednosti dajejo osnovo, za oblikovanje sklepa o vrednosti ocenjevane nepremičnine. V naslednji tabeli je predstavljen zbirni pregled vseh prilagoditev za ocenjevano nepremičnino.

Metoda primerljivih poslov

Izbor najbolj primerljivih nepremičnin

Prodajne cene nepremičnin							
Leto prodaje	Kraj	Nepremičnina	ID posla	Površina v m ²	Leto gradnje	Vrednost v EUR	EUR/m ²
23.04.2018	Nova Gorica	pisarniški pr.	382842	85	1998	82.700	971
13.08.2018	Nova Gorica	pisarniški pr.	393579	42	1993	44.000	1.038
20.11.2018	Nova Gorica	pisarniški pr.	405816	82	1993	60.000	729
16.05.2019	Nova Gorica	pisarniški pr.	429084	94	1960	68.000	723
20.09.2019	Nova Gorica	pisarniški pr.	452711	96	2005	98.361	1.026
18.02.2020	Nova Gorica	pisarniški pr.	488320	33	1971	35.000	1.070
Mediana							998
Aritmetično povprečje							926
30.08.2017	Nova Gorica	trg./stor. pr.	351895	84	2009	64.715	769
29.08.2017	Nova Gorica	trg./stor. pr.	339466	118	1960	117.000	992
29.06.2017	Nova Gorica	trg./stor. pr.	329406	175	2005	158.000	903
10.01.2019	Nova Gorica	trg./stor. pr.	413565	85	1980	102.459	1.205
7.03.2019	Nova Gorica	trg./stor. pr.	422286	45	1985	45.000	1.000
14.05.2019	Nova Gorica	trg./stor. pr.	428827	119	1970	92.000	773
27.06.2019	Nova Gorica	trg./stor. pr.	440617	60	1957	77.500	1.294
Mediana							992
Aritmetično povprečje							991

Vir: Trgoskop (ETN). Izbor in analiza: KF Finance d.o.o.

Najbolj primerljive nepremičnini za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine (sklop 1).

Najbolj primerljive nepremičnini za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine (sklop 2).

Metoda primerljivih poslov

Sklop 1: Poslovni prostori v lasti MONG

Prilagoditev izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin							
	Primerljiva 1	Prilag.	Primerljiva 2	Prilag.	Primerljiva 3	Prilag.	Ocenjevana neprem.
Lokacija	Nova Gorica		Nova Gorica		Nova Gorica		Nova Gorica
Tip nepremičnine	primerljivo		primerljivo		primerljivo		pisarniški prostori
Vir podatka	ETN (ID 345574)		ETN (ID 393579)		ETN (ID 382842)		
Prodajna cena (EUR)	82.700		44.000		98.361		
Prodajna cena (EUR/m²)	971		1.038		1.026		
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne
Prodajni pogoji	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni
Vrsta transakcije	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	ocena vrednosti
Datum transakcije	23.04.2018	0,0%	13.08.2018	0,0%	20.09.2019	0,0%	datum ocenjevanja
Mikro lokacija	primerljiva	0,0%	primerljiva	0,0%	primerljiva	0,0%	Nova Gorica
Velikost prostorov (m²)	85	5,0%	42	-10,0%	96	5,0%	
Leto izgradnje/obnove	1998	0,0%	1993	0,0%	2005	0,0%	1979
Funkcionalnost prostorov	dobra	0,0%	dobra	0,0%	dobra	0,0%	dobra
Stanje prostorov in objekta	solidno	0,0%	solidno	0,0%	solidno	0,0%	solidno
Celovitost prostorov	da	0,0%	da	0,0%	da	0,0%	da
Parkirna mesta	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena
Urejenost soseske	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena
Urejenost dostopov	urejeni	0,0%	urejeni	0,0%	urejeni	0,0%	urejeni
Druge posebnosti/omejitve	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%	brez
Kumulativna prilagoditev	5,0%		-10,0%		5,0%		
Indikacijska vrednost (EUR)	86.835		39.600		103.279		
Indikacijska vrednost (EUR/m²)	1.019		934		1.077		
Ocenjena vrednost	1.010						
Prilagoditveni faktorji							
Ocenjena vrednost	Površina (m²)		Lega		Stanje prostorov		Ocenjena vrednost
Poslovni prostor (1)	63,02	0%	pritličje	0%	obnovljeno	15%	73.000
Poslovni prostor (2)	74,30	0%	pritličje	0%	solidno	0%	75.000
OCENJENA VREDNOST							148.000

Metoda primerljivih poslov

Sklop 2: Poslovni prostori v lasti TDNG

Prilagoditev izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin							
	Primerljiva 1	Prilag.	Primerljiva 2	Prilag.	Primerljiva 3	Prilag.	Ocenjevana neprem.
Lokacija	Nova Gorica		Nova Gorica		Nova Gorica		Nova Gorica
Tip nepremičnine	primerljivo		primerljivo		primerljivo		trg./stor.prostori
Vir podatka	ETN (ID 428827)		ETN (ID 339466)		ETN (ID 329406)		
Prodajna cena (EUR)	117.000		45.000		92.000		
Prodajna cena (EUR/m²)	992		1.000		773		
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne
Prodajni pogoji	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni
Vrsta transakcije	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	ocena vrednosti
Datum transakcije	29.08.2017	0,0%	7.03.2019	0,0%	14.05.2019	0,0%	datum ocenjevanja
Mikro lokacija	primerljiva	0,0%	primerljiva	0,0%	primerljiva	0,0%	Nova Gorica
Velikost prostorov (m²)	118	5,0%	45	0,0%	119	5,0%	
Leto izgradnje/obnove	1960	0,0%	1985	-3,0%	1970	0,0%	1960/1992/2003
Funkcionalnost prostorov	dobra	0,0%	dobra	0,0%	dobra	0,0%	dobra
Stanje prostorov in objekta	solidno	0,0%	solidno	0,0%	solidno	0,0%	solidno
Celovitost prostorov	da	0,0%	da	0,0%	da	0,0%	da
Parkirna mesta	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena
Urejenost soseske	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena	0,0%	urejena
Urejenost dostopov	urejeni	0,0%	urejeni	0,0%	urejeni	0,0%	urejeni
Druge posebnosti/omejitve	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%	brez
Kumulativna prilagoditev	5,0%		-3,0%		5,0%		
Indikacijska vrednost (EUR)	122.850		43.650		96.600		
Indikacijska vrednost (EUR/m²)	1.042		970		812		
Ocenjena vrednost	941						
<i>Prilagoditveni faktorji</i>							
<i>Ocenjena vrednost</i>	<i>Površina (m²)</i>		<i>Lega</i>		<i>Stanje prostorov</i>		<i>Ocenjena vrednost</i>
Poslovni prostor (1)							
Pritlični prostori	59,70	0%	pritličje	0%	slabše	-5%	53.000
Kletni prostori	58,20	0%	klet	-50%	slabše	-5%	25.000
Poslovni prostor (2)	64,45	5%	pritličje	0%	obnovljeno	10%	70.000
OCENJENA VREDNOST							148.000

Sklep o oceni vrednosti

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine, smo pri oceni vrednosti uporabili **način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov)**.

Uporabo načina tržnih primerjav narekuje predvsem dejstvo, da smo ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotovili, da nam je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako je način tržnih primerjav najbolj neposreden kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Na donosu zasnovanega načina nismo uporabili, saj smo imeli dovolj kvalitetnih podatkov za uporabo načina tržnih primerjav.

Končni sklep o oceni vrednosti nepremičnine je podan na podlagi metode primerljivih poslov, saj smo imeli pri uporabi tega načina najkvalitetnejše podatke, hkrati pa je glede na lastnosti ocenjevane nepremičnine in namen cenoitve, ta način tudi najprimernejši.

Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v okviru tega poročila ocenjujemo, da znaša vrednost ocenjevane nepremičnine, na dan 31.8.2020:

Sklop 1: Poslovni prostori MONG*	148.000 EUR
---	--------------------

Sklop 2: Poslovni prostori TDNG*	148.000 EUR
---	--------------------

*Opomba:

MONG - Mestna občina Nova Gorica

TDNG - Turistično društvo Nova Gorica

KF Finance
cenitve in finančno svetovanje
KF Finance d.o.o., Verovškova 58a, SI-1000 Ljubljana
Matej Višnjar

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Izjava ocenjevalca vrednosti in dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca

IZJAVA OCENJEVALCA (v skladu z SPS 2, 2018)

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti, ki je bil predmet ocenjevanja v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- 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 glede 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 oz. 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem oziroma smo osebno pregledali predmet ocenjevanja;
- so mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti dajali pomembno strokovno pomoč strokovni sodelavci zaposleni v družbi KF Finance d.o.o.;
- so moje oziroma naše analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ljubljana, 02.09.2020



Matej Višnjak

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

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

Številka: DON-P-1/19-421

Datum: 24. 1. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 24. 1. 2019 izdal

ODLOČBO.

MATEJU VIŠNJARJU, rojenemu 26. januarja 1986 v Slovenj Gradcu, stanujočemu v Novi Cerkvi, Selce 12,

se do vključno 17. 1. 2022 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Matej Višnjak je 21. 1. 2019 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Matej Višnjak izpolnjuje pogoje iz 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 7. 1. 2022, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Matej Višnjak opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodi 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.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku
- 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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.9.2020 - 8:40:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-901-79
katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 **del stavbe** 79 (ID 6105460)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: Slovenija

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 (ID 5375586)
ID pravice 9913555
- vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 900 **del stavbe** 1 (ID 5595648)
ID pravice 10567845

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15024371
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

- 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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.9.2020 - 8:40:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-901-80
katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 **del stavbe** 80 (ID 6105461)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: Slovenija

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 (ID 5375586)
ID pravice 9913555
- vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 900 **del stavbe** 1 (ID 5595648)
ID pravice 10567845

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15024372
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

- 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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.9.2020 - 8:40:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-901-81
katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 **del stavbe** 81 (ID 6105462)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: Slovenija

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 (ID 5375586)
ID pravice 9913555
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 900 **del stavbe** 1 (ID 5595648)
ID pravice 10567845

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15024373
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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.9.2020 - 8:23:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-901-82
katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 **del stavbe** 82 (ID 6105463)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: Slovenija

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- 1. vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 901 (ID 5375586)
ID pravice 9913555
- 2. vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 900 **del stavbe** 1 (ID 5595648)
ID pravice 10567845

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15024374
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



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.9.2020 - 8:40:37

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-1335-5

katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 1335 **del stavbe** 5 (ID 5613872)

vrsta: 6 - glej opis

opis: Vloženo dne 20.4.1994, Dn.št. 1463/94.

Po predlogu z dne 20.4.1994 in v zvezi z načrtom posameznih delov stavbe, ki ga je izdelal "Projekt" Nova Gorica št. 3130-00-28 z datumom november 1993, na podlagi obvestila GURS, Območne geodetske uprave Nova Gorica z dne 10.1.2005, št. 90332-00191/2004 in popravka obvestila GURS, Območne geodetske uprave Nova Gorica, št. 90332-00191/2004-2, se vpiše poslovni prostor označen s št. 5 z zelenomodro barvo v pritličju stavbe v Novi Gorici, Delpinova ulica 12 s površino 59,82 m² s pripadajočimi kletnimi prostori št. 5 zelenomodre barve s površino 58,10 m², vse v skupni izmeri 117,92 m², stoječe na parc. št. 1359/1 k.o. Nova Gorica z identifikacijsko št. 2304-1335-5.

naslov: poslovni prostor označen s št. 5 v pritličju, Delpinova ulica 12 5000 Nova Gorica - dostava

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 1335 (ID 5375446)
ID pravice 10039078

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9636425
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. **matična številka:** 5015022000
firma / naziv: TURISTIČNO DRUŠTVO NOVA GORICA
naslov: Delpinova ulica 010, 5000 Nova Gorica

omejitve:

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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.9.2020 - 14:40:48

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2304-1336-2
katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 1336 **del stavbe** 2 (ID 7051260)
vrsta: 4 - poslovni prostor
opis:
naslov: DELPINOVA ULICA 10, 5000 Nova Gorica - dostava

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/3
na nepremičnini: katastrska občina 2304 NOVA GORICA **stavba** 1336 (ID 7051263)
ID pravice 20721643

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20721646
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. **matična številka:** 5015022000
firma / naziv: TURISTIČNO DRUŠTVO NOVA GORICA
naslov: Delpinova ulica 010, 5000 Nova Gorica
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini