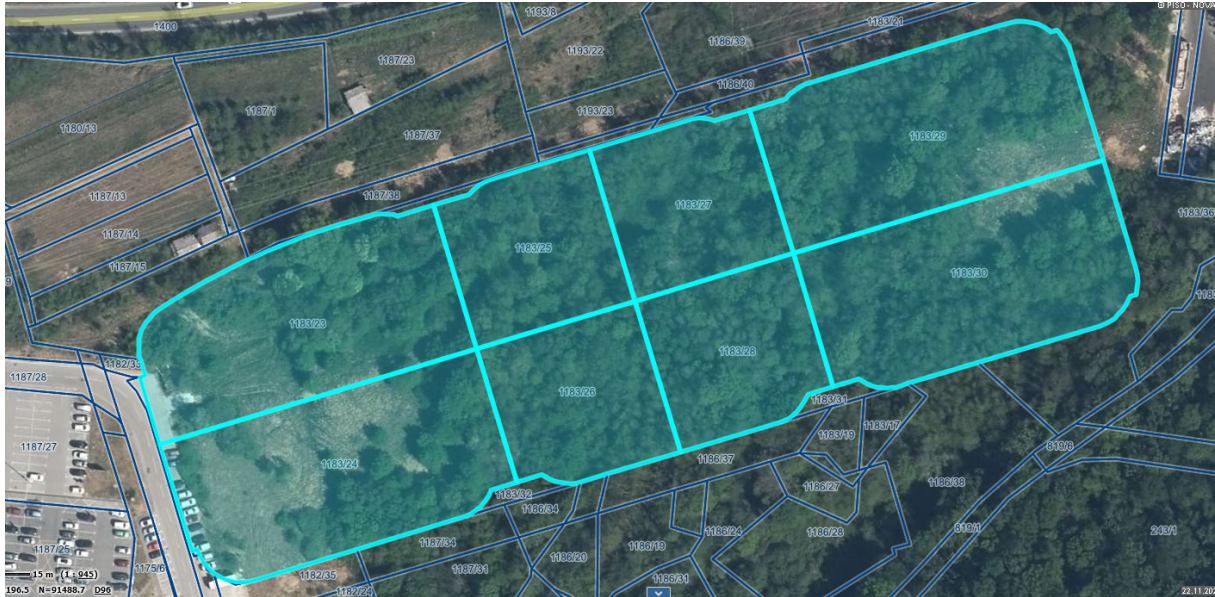


POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI



PREDMET OCENJEVANJA

OCENA TRŽNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSLOVNO EKONOMSKI CONI »KROMBERK« V KROMBERKU PRI NOVI GORICI - OCENA JE IZVEDENA LE ZA DEL EKONOMSKO POSLOVNE CONE, IN SICER ZA DEL, KI JE NAMENJEN PRODAJI (DOSTOPNE CESTE IN DRUGA ZEMLJIŠČA, KI SO FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA EKONOMSKE CONE V POROČILU NISO OBRAVNAVANA)

NAROČNIK

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

UPORABNIK

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

NAMEN OCENJEVANJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI ZA NAMEN PRODAJE

OCENJEVALEC

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

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

V Ajdovščini, dne 27.06.2022

SPREMNO PISMO

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

PREDMETNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI OBSEGAJO STAVBNA ZEMLJIŠČA V POSLOVNO EKONOMSKI CONI »KROMBERK« - OCENA JE IZVEDENA LE ZA DEL EKONOMSKO POSLOVNE CONE, IN SICER ZA DEL, KI JE NAMENJEN PRODAJI (DOSTOPNE CESTE IN DRUGA ZEMLJIŠČA, KI SO FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA EKONOMSKE CONE V POROČILU NISO OBRAVNAVANA)

skladno z vsebovanimi domnevmami in omejitvenimi pogoji.

Veljavni datum ocenitve vrednosti je: **27.06.2022**

Naročnik

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

Uporabnik

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

Lastnik nepremičnine

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

Ocenjevalec/izvajalec

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

Nadrejena (lastninska pravica) na sledečih nepremičninah z identifikacijskimi podatki

k.o. - 2302 - Kromberk	št. parcele	id znak	delež	tlorisna površina parcele v m2 (Vir: GURS)
2302	1183/23	parcela 2302 1183/23	do celote	4.064,00
2302	1183/24	parcela 2302 1183/24	do celote	4.283,00
2302	1183/25	parcela 2302 1183/25	do celote	2.171,00
2302	1183/26	parcela 2302 1183/26	do celote	2.142,00
2302	1183/27	parcela 2302 1183/27	do celote	2.172,00
2302	1183/28	parcela 2302 1183/28	do celote	2.142,00
2302	1183/29	parcela 2302 1183/29	do celote	4.238,00
2302	1183/30	parcela 2302 1183/30	do celote	4.206,00
skupaj				25.418,00

Vrsta in obseg nepremičninske pravice

Popolna lastninska pravica (1/1)

Opredelitev drugih podrejenih in nadrejenih pravic na nepremičnini

V zk knjigi so vpisane številne služnosti, ki zavzemajo komunalno opremljanje ocenjevanih zemljišč. Na celotnem kompleksu se ureja nova komunalna infrastruktura, torej tudi nove služnosti za izvedbo komunalne infrastrukture, dostopov,... Glede na to se odločimo, da služnosti v tem poročilu posebej ne obravnavamo. Ocena tržne vrednosti v tem poročilu velja torej ob predpostavki neupoštevanja služnosti in morebitnih drugih obremenitev, ki se nanašajo na ocenjevane nepremičnine.

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini

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

Podlaga vrednosti (MSOV 104)

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

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

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

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

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da tržna vrednost absolutne pravice na nepremičninah, ki je bila ovrednotena na dan **27.06.2022**, zaokroženo znaša

1.452.000,00 EUR

Ocena tržne vrednosti ocenjevané nepremičnine je določena z aritmetično sredino med primerljivimi prodajami (realizirane pogodbene cene), ki bi tako znašala ob predpostavki dokončanja komunalne infrastrukture (pridobljeno uporabno dovoljenje) **1.699.253,24 eur oziroma 66,85 eur/m2, zaokroženo.**

1.700.000,00 eur

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

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

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

V Ajdovščini, 27.06.2022

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Edi Batagelj

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

KAZALO

Naslovna stran

Spremno pismo

KAZALO SLIK IN GRAFOV	5
1. UVODNI DEL	6
1.1 Osnovni opis naloge, namen, podlaga, povzetki analiz, sklepov in končne vrednosti	6
1.2 Povzetek analiz ter sklepov in končne ocene vrednosti	7
1.3 Omejitveni pogoji in okoliščine	8
1.3.1 Splošni omejitveni pogoji	8
1.3.2 Posebne predpostavke	9
1.3.3 Pomembnejši pojmi uporabljeni v poročilu	10
1.4 Izjava naročnika o točnosti predanih podatkov in informaciji in potrditev obsega dela	13
1.5 Izjava ocenjevalca	14
1.6 Izjava ocenjevalca, skladna s hierarhijo standardov in SPS 2	15
2. OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE NEPREMIČNINE	17
2.1 Opis mikrolokacije	17
2.2 Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)	18
2.3 Opis in slike ocenjevane nepremičnine	20
2.4 Upravna dokumentacija in dejanska raba	20
2.5 Vpisi v javni register	20
2.6 Površine objekta	20
3. ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN	22
3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 5/2022 z dne 15.06.2022)	23
3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2021, maj 2022)	28
3.2.1 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za leto 2019)	33
3.2.2 Analiza trga najemnin (Vir: Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019) – april 2020	36
3.2.3 Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju	39
3.3 Davčna analiza	40
4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	41
4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 1	43
4.2 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 2	45
4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 3	46
4.4 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 4	48
4.4 Sklep o najboljši rabi	49
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI	50
5.1 Način tržnih primerjav	50
5.1.1 Predstavitev, pojmi, način izvedbe	50
5.1.2 Izvedba	51
5.2 Na donosu zasnovan način	58
5.3 Nabavnovrednostni način	58
6. USKLADITEV, SKLEP IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	59
7. VIRI IN LITERATURA	60
8. PRILOGE	60

KAZALO SLIK IN GRAFOV

Slika 1: Lokacija ocenjevana nepremičnine	17
Slika 2: Slike ocenjevana nepremičnine	21
Slika 3: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 -2021	30
Slika 4: Namenska raba	42
Slika 5: Slike primerljivih prodaj	52

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki predvidenega objekta	44
Tabela 2: Prikaz predvidenih stroškov	44
Tabela 3: Prodaja bodočih nepremičnin	44
Tabela 4: Končni rezultat po statični metodi	44
Tabela 5: Osnovni podatki predvidenega objekta	45
Tabela 6: Prikaz predvidenih stroškov	45
Tabela 7: Prodaja bodočih nepremičnin	46
Tabela 8: Končni rezultat po statični metodi	46
Tabela 9: Osnovni podatki predvidenega objekta	46
Tabela 10: Prikaz predvidenih stroškov	47
Tabela 11: Prodaja bodočih nepremičnin	47
Tabela 12: Končni rezultat po statični metodi	47
Tabela 13: Predstavitev primerljivih prodaj	48
Tabela 14: Analiza primerljivih prodaj	48
Tabela 15: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)	52
Tabela 16: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)	56
Tabela 17: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)	57

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021	29
Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021	31
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021	32
Preglednica 4: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015 – 2019	33
Preglednica 5: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 2015 – 2019	34
Preglednica 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019	35
Preglednica 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, 2015 – 2019	35
Preglednica 8: Število najemov za poslovne nepremičnine, sklenjenih na podlagi novih najemnih pogodb in aneksov, Slovenija, 2017 – 2019	37
Preglednica 9: Mesečne najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, 2017 – 2019	38
Preglednica 10: Mesečne najemnine in oddane površine lokalov za izbrane občine in združeni občini, 2017 – 2019	39

UVODNI DEL

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

Predmet ocenjevanja

PREDMETNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI OBSEGAJO STAVBNA ZEMLJIŠČA V POSLOVNO EKONOMSKI CONI »KROMBERK« - OCENA JE IZVEDENA LE ZA DEL EKONOMSKO POSLOVNE CONE, IN SICER ZA DEL, KI JE NAMENJEN PRODAJI (DOSTOPNE CESTE IN DRUGA ZEMLJIŠČA, KI SO FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA EKONOMSKE CONE V POROČILU NISO OBRAVNAVANA)

Naročnik

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

Uporabnik

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

Lastnik nepremičnine

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

Ocenjevalec/izvajalec

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

Nadrejena (lastninska pravica) na sledečih nepremičninah z identifikacijskimi podatki

k.o. - 2302 - Kromberk	št. parcele	id znak	delež	tlorisna površina parcele v m2 (Vir: GURS)
2302	1183/23	parcela 2302 1183/23	do celote	4.064,00
2302	1183/24	parcela 2302 1183/24	do celote	4.283,00
2302	1183/25	parcela 2302 1183/25	do celote	2.171,00
2302	1183/26	parcela 2302 1183/26	do celote	2.142,00
2302	1183/27	parcela 2302 1183/27	do celote	2.172,00
2302	1183/28	parcela 2302 1183/28	do celote	2.142,00
2302	1183/29	parcela 2302 1183/29	do celote	4.238,00
2302	1183/30	parcela 2302 1183/30	do celote	4.206,00
skupaj				25.418,00

Vrsta in obseg nepremičninske pravice

Popolna lastninska pravica (1/1)

Opredelitev drugih podrejenih in nadrejenih pravic na nepremičnini

V zk knjigi so vpisane številne služnosti, ki zavzemajo komunalno opremljanje ocenjevanih zemljišč. Na celotnem kompleksu se ureja nova komunalna infrastruktura, torej tudi nove služnosti za izvedbo komunalne infrastrukture, dostopov,... Glede na to se odločimo, da služnosti v tem poročilu posebej ne obravnavamo. Ocena tržne vrednosti v tem poročilu velja torej ob predpostavki neupoštevanja služnosti in morebitnih drugih obremenitev, ki se nanašajo na ocenjewane nepremičnine.

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini

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

Podlaga vrednosti (MSOV 104)

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

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

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

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

Uporabljen standard sredstev

MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Valuta ocene vrednosti

Ocena vrednosti pravice na nepremičninah je opravljena v valuti: EUR

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 27.06.2022

Datum ogleda nepremičnine: 10.11.2021

Datum izdelave poročila: 27.06.2022

Datum identifikacije nepremičnine: 27.06.2022

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

Omejitve uporabe poročila:

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

1.2 Povzetek analiz ter sklepov in končne ocene vrednosti

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

OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZA PREDMETNO/OCENJEVANO NEPREMIČNINO ZNAŠA NA DAN 27.06.2022

1.452.000,00 EUR

Ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine je določena z aritmetično sredino med primerljivimi prodajami (realizirane pogodbene cene), ki bi tako znašala ob predpostavki dokončanja komunalne infrastrukture (pridobljeno uporabno dovoljenje) **1.699.253,24 eur oziroma 66,85 eur/m², zaokroženo.**

1.700.000,00 eur

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

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

1.3 Omejitveni pogoji in okoliščine

1.3.1 Splošni omejitveni pogoji

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

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

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

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

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

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

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

Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Posebne predpostavke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.

Ocena tržne vrednosti je v poročilu izvedena le za del, ki je v skladu z »Elaboratom programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje poslovno ekonomske cone Kromberk« namenjen prodaji. Ocena tržne vrednosti velja ob predpostavki neupoštevanja komunalne ureditve, ki je v fazi urejanja. Ocena tržne vrednosti velja tudi ob predpostavki zagotovitve dostopa celotne komunalne infrastrukture do ocenjevanih zemljišč – ocena ob predpostavki.

1.3.3 Pomembnejši pojmi uporabljeni v poročilu

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

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

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

MSOV

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC) in začnejo veljati do **31. januarja 2020**.

Opredelitev izrazov

Sredstvo ali sredstva

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

Naročnik

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

Pravna ureditev

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

Udeleženec

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

Namen

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

Podlaga vrednosti

Izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Datum ocenjevanja vrednosti

Datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo

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

Pregledovalec ocene vrednosti

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

Ocenjevalec vrednosti

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

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

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

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

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

Posest

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

1.3.4 Podlage vrednosti – MSOV 104

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

Nekatere podlage vrednosti po MSOV 104

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

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

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna najemnina

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

Podlaga vrednosti po MSOV – Pravična vrednost

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

Podlaga vrednosti po MSOV – Likvidacijska vrednost

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

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

1.3.5 Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba

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

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

Premisa vrednosti – Najgospodarnejša uporaba

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

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

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

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

1.3.6 Načini in metode ocenjevanja vrednosti – MSOV 105

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

a) način tržnih primerjav

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

b) na donosu zasnovan način

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

c) nabavnovrednostni način.

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

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

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

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

Izjavljam, da:

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

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

Vsi podatki o nepremičnini in ocenjeni vrednosti predstavljajo poslovno skrivnost.

Podpis naročnika cenitvenega poročila:

Dne:

1.5 Izjava ocenjevalca

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

Prva raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

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

Druga raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

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

Tretja raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

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

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

Izvajalec tega poročila izjavljam:

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

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

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

Izjava velja za namen zavarovanega posojanja.

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

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Borštnikova 29E
SI-1000 Ljubljana

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

1.6 Izjava ocenjevalca, skladna s hierarhijo standardov in SPS 2

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

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na ocenjevanih nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti

PREDMET OCENJEVANJA

PREDMETNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI OBSEGAJO STAVBNA ZEMLJIŠČA V POSLOVNO EKONOMSKI CONI »KROMBERK« - OCENA JE IZVEDENA LE ZA DEL EKONOMSKO POSLOVNE CONE, IN SICER ZA DEL, KI JE NAMENJEN PRODAJI (DOSTOPNE CESTE IN DRUGA ZEMLJIŠČA, KI SO FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA EKONOMSKE CONE V POROČILU NISO OBRAVNAVANA)

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

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

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam,

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

KVALIFIKACIJA OCENJEVALCA

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

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Ljubljana, cesta 29E
1000 Ljubljana

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

1.7 Opis postopka in obsega zbiranja podatkov ter izdelave poročila

Ogled predmetne nepremičnine in okolja

Dne **10.11.2021** je bil izveden vizualni ogled predmetne nepremičnine. Opravljen je bil podroben pregled posameznih elementov stavb. Osnovni podatki o predmetni nepremičnini so bili pridobljeni s strani naročnika ter iz baze GURS. Predmetna nepremičnina je bila tudi fotografirana. Izvedena je bila analiza okolja predmetne nepremičnine. Na osnovi analize si bili zbrani osnovni podatki o demografskih in ekonomskih procesih ter splošni podatki o cenah nepremičnin.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov.

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

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

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

Izdelava poročila o vrednotenju

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

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

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

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

Izdelava poročila o vrednotenju

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

MSOV 103 – Poročanje

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

OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE NEPREMIČNINE

2.1 Opis mikrolokacije

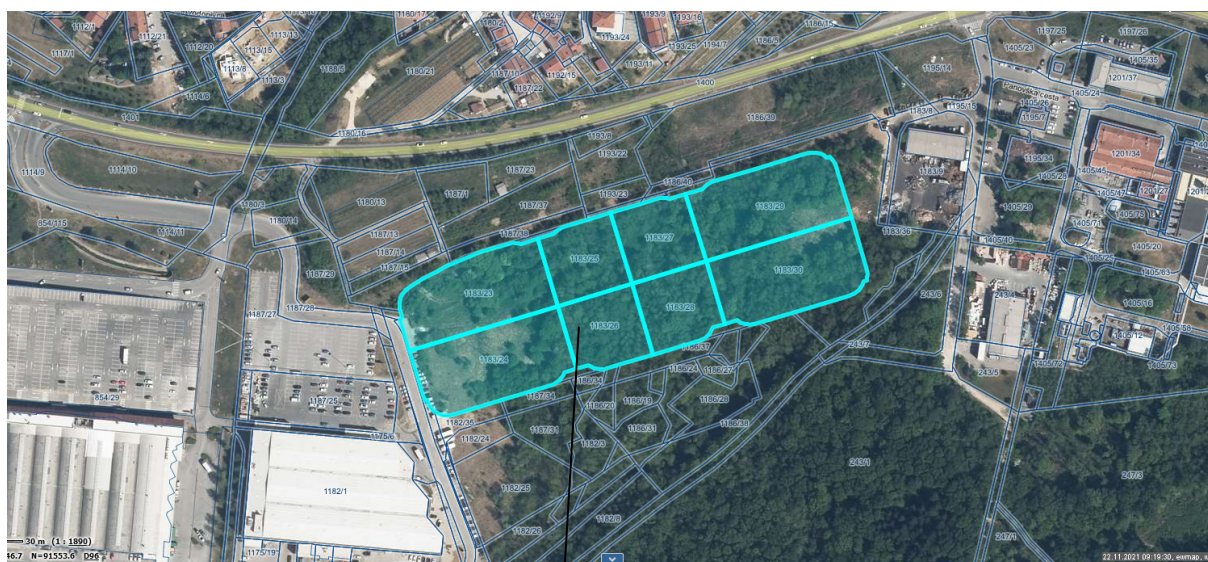
Ocenjevane nepremičnine, stavbna zemljišča, se nahajajo na vzhodnem delu Poslovno ekonomske cone v Kromberku, med trgovskim centrom Merkur in industrijskimi obrati bivše tovarne MIP.

Celotno območje je namenjeno gospodarski dejavnosti, pa tudi trgovinski dejavnosti in spremljajoči trgovinski dejavnosti.

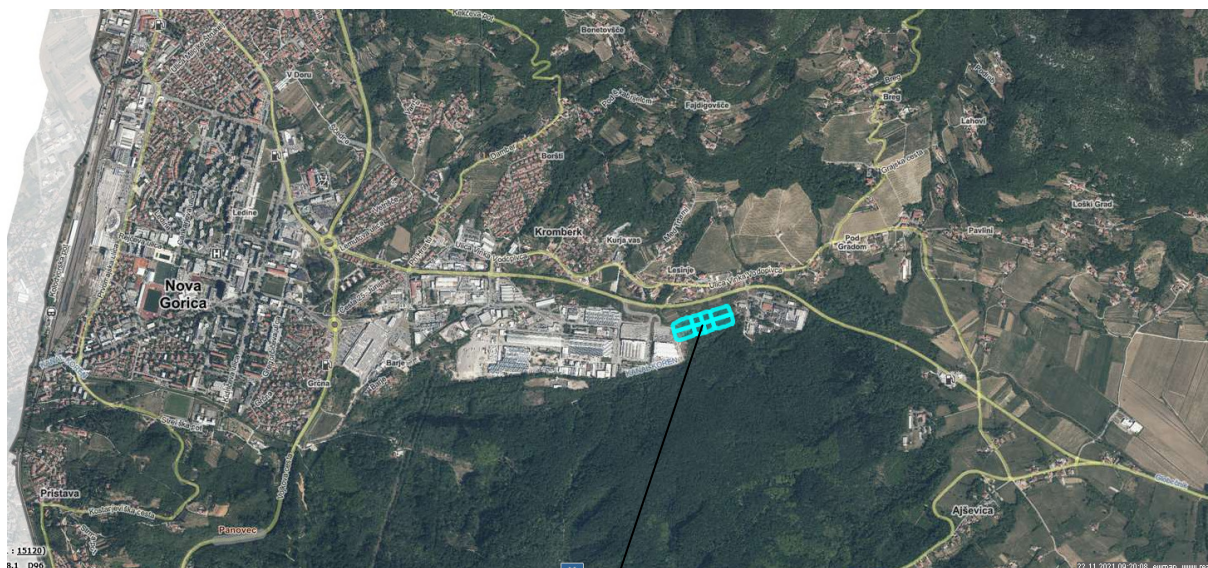
Območje je v fazi komunalne ureditve. Zaenkrat dostopi še niso urejeni.

Dostopnost je dobra – do vpadnice v mesto Nova Gorica je cca. 300m in cca. 5 km od avtoceste Nova Gorica – Ljubljana.

Slika 1: Lokacija ocenjevane nepremičnine



lokacija ocenjevane nepremičnine



lokacija ocenjewane nepremičnine

2.2 Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)

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

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 31.930 prebivalcev (približno 16.000 moških in 15.930 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 9. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 114 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,9 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 5,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,7 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 45,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 161 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 16 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.160 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 77 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 2.950 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.050 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 37

študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %).

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

Med 100 prebivalci občine jih je 62 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 432 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 73 kg več kot v celotni Sloveniji.

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	280	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	31.932	2.089.310
Gostota naseljenosti - 1. julij	114	103
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,3	43,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,7	7,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	13.315	801.909
Stopnja delovne aktivnosti (%)	67,5	66,0
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.139,95	1.133,50
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	1.492.307	121.356.615
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	11,9	10,2

2.3 Opis in slike ocenjevana nepremičnine

Predmet ocenjevanja predstavljajo zazidljiva stavbna zemljišča, namenjena poslovni ekonomski coni v Kromberku pri Novi Gorici.

Opis

Ocenjevana stavbna zemljišča namerava Mestna občina Nova Gorica v sklopu prodati v skladu z urejanjem nove poslovno ekonomske cone Kromberk. Ocenjevana zemljišča se nahajajo v Kromberku med trgovskim centrom »Merkur« in industrijskimi obrati bivše tovarne MIP.

Ocenjevani kompleks stavbnih zemljišč je dokaj pravilne, pravokotne oblike. Cona je razdeljena na 8 parcel. Teren je poševen, delno padajoč, a ne prestrm za gradnjo. Na dan ogleda so zemljišča delno zatravljena in zaraščena, a že očiščena, saj se ureja komunalna infrastruktura.

Ocenjevana zemljišča imajo v neposredni bližini vso javno infrastrukturo. Dostopi in bodoči priključki se že urejajo. Parcelacija je izvedena.

Glede na namen ocenjujemo lokacijo kot zelo dobro.

2.4 Upravna dokumentacija in dejanska raba

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje poslovno ekonomske cone Kromberk.

2.5 Vpisi v javni register

Zemljišča imajo urejene vpise.

Zemljišče imajo urejene dostope do javnega dobra.

2.6 Površine objekta

k.o. - 2302 - Kromberk	št. parcele	id znak	delež	tlorisna površina parcele v m2 (Vir: GURS)
2302	1183/23	parcela 2302 1183/23	do celote	4.064,00
2302	1183/24	parcela 2302 1183/24	do celote	4.283,00
2302	1183/25	parcela 2302 1183/25	do celote	2.171,00
2302	1183/26	parcela 2302 1183/26	do celote	2.142,00
2302	1183/27	parcela 2302 1183/27	do celote	2.172,00
2302	1183/28	parcela 2302 1183/28	do celote	2.142,00
2302	1183/29	parcela 2302 1183/29	do celote	4.238,00
2302	1183/30	parcela 2302 1183/30	do celote	4.206,00
skupaj				25.418,00

V skladu z elaboratom programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje poslovno ekonomske cone Kromberk v tem poročilu ocenjujemo stavbna zemljišča v velikosti 25.418,00 m2.

Slika 2: Slike ocenjevane nepremičnine





ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN

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

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

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

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

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

3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 5/2022 z dne 15.06.2022)

Gospodarska rast evrskega območja se je v letošnjem prvem četrtletju nekoliko okrepila, razpoložljivi kazalniki kažejo, da bi lahko bila v drugem četrtletju podobna; napovedi mednarodnih institucij za letos in prihodnje leto so se precej znižale. Rast BDP evrskega območja v prvem četrtletju je bila v primerjavi z zadnjim lanskim četrtletjem 0,6-odstotna (medletno 5,4-odstotna). Razpoložljivi kazalniki zaupanja (PMI, ESI) kažejo, da bi bila rast gospodarske aktivnosti v drugem letošnjem četrtletju lahko podobna. Po PMI kazalniku k rasti prispevajo predvsem storitve, rast aktivnosti predelovalnih dejavnosti pa je ob motnjah v dobavnih verigah in inflacijskih pritiskih skromna. Ob povečanju negotovosti v mednarodnem okolju, predvsem zaradi vojne v Ukrajini, je EK maja znižala februarско napoved gospodarske rasti za evrsko območje za letos za 1,3 o. t. na 2,7 % (podobno rast v svoji junjski napovedi pričakujeta tudi ECB in OECD), za leto 2023 pa mu napoveduje 2,3-odstotno rast. ECB za leto 2022 napoveduje 6,8-odstotno inflacijo, ki naj bi v letu 2023 upadla na 3,5 %. Napovedi spremljajo visoka tveganja, povezana s potekom vojne v Ukrajini, možnostjo prekinitve dobave plina iz Rusije v Evropo, visokimi cenami energentov in prehranskih surovin (in višjo inflacijo), vztrajanjem motenj v dobavnih verigah, hitrejšim zaostrovanjem monetarne politike in ponovnim razmahom epidemije.

Rast domače potrošnje ostaja visoka, rast v izvoznem delu gospodarstva pa se umirja, ob naraščajočih motnjah v dobavnih verigah, stroškovnih pritiskih in negotovostih, povezanih s potekom in posledicami vojne v Ukrajini. Gospodarska klima se je maja ponovno nekoliko poslabšala. Rast realnega bruto domačega proizvoda se je v prvem letošnjem četrtletju glede na zadnje lansko umirila (0,8 %), medletna rast (9,8 %) pa je predvsem zaradi nizke lanske osnove ostala visoka. Na visoko rast potrošnje gospodinjstev sta ugodno vplivala postopno sproščanje zaježitvenih ukrepov in visoka rast zaposlenosti. Prodaja v trgovini se je v prvem četrtletju v večini panog povečala, ocenjujemo, da je k pozitivnim gibanjem v trgovini na drobno z neživili ob nizki lanski osnovi prispevala tudi odprava pogoja PCT. Tekoče se je v tem obdobju povečal tudi prihodek v tržnih storitvah; glede na enako obdobje pred epidemijo je občutno zaostajal le še v potovalnih agencijah. V prvem četrtletju so rast gospodarske aktivnosti poganjale tudi investicije. V gradbeništvu se je, po postopnem zniževanju v lanskem letu, vrednost opravljenih del v prvem četrtletju močno okrepila, po daljšem času tudi v gradnji nestanovanjskih stavb. Še naprej pa se v gradbeništvu povečujejo stroškovni pritiski. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je po umiritvi rasti v prvem četrtletju aprila nekoliko povečala. Blagovna menjava z državami EU se je aprila tekoče znižala. Povečuje se negotovost, povezana z motnjami v dobavnih verigah, naraščajočo inflacijo in rusko-ukrajinsko vojno, hkrati se izvozna pričakovanja slabšajo. Ob povečani negotovosti v mednarodnem okolju in močnem domačem povpraševanju je rast izvoza zaostala za rastjo uvoza. Saldo tekočega računa plačilne bilance se je tako ob visokem domačem trošenju in poslabšanih pogojih menjave v prvem četrtletju po večletnem presežku prevesil v primanjkljaj. Vrednost kazalnika gospodarske klime se je, po močnem padcu marca in prehodnem zvišanju aprila, maja ponovno znižala, najbolj med potrošniki, v predelovalnih dejavnostih in nekoliko tudi v trgovini na drobno

Kljub omejitvam na ponudbeni strani se nadaljuje visoka rast zaposlenosti, ki v veliki meri izhaja iz zaposlovanja tujcev. Rast števila delovno aktivnih se je marca medletno nekoliko umirila, visoka pa je ostala v gostinstvu in v gradbeništvu, ki tudi izstopa po deležu tujih delavcev (45 %). Za več kot polovico je bil medletno v prvem četrtletju letos višji tudi obseg študentskega dela, ki, upoštevaje nizko lansko osnovo, ob pomanjkanju delovne sile in nadaljnji rasti gospodarske aktivnosti, odraža tudi visoko povpraševanje po različnih oblikah dela. Registriranih brezposelnih oseb je bilo konec maja 55.854, opazno manj kot v enakem obdobju lani (za 25,7 %). Nadaljevalo se je tudi upadanje števila dolgotrajno brezposelnih, ki je bilo za četrtno manjše kot pred letom dni. Medletna rast povprečne bruto plače v zasebnem sektorju ostaja razmeroma visoka, ocenjujemo, da v nekaterih dejavnostih (gostinstvo, promet in skladiščenje ter gradbeništvo) na to že lahko vpliva tudi pomanjkanje delovne sile. Raven plač v javnem sektorju od novembra lani zaostaja za razmeroma visoko ravno iz predhodnega leta, kar

je povezano z izplačili dodatkov v času razglašene epidemije, ki se jih letos ne izplačuje več.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je v maju še okrepila in znašala 8,1 %. K visoki rasti so pomembno prispevale višje cene energentov (21,1%), ki se ob višjih cenah prehranskih surovin v vse večji meri prelivajo tudi v končne cene hrane; te so bile medletno višje za 11,1 %. Naraščajo tudi cene storitev, ki so bile višje za skoraj 5 %. Visoke cene energentov in ostalih surovin ter ozka grla v dobavnih verigah še naprej pospešujejo rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, ki je bila aprila 20,4-odstotna. Cene naraščajo v vseh namenskih skupinah in izraziteje na domačem trgu.

Javnofinančni primanjkljaj je bil v prvih štirih mesecih leta opazno nižji kot v enakem obdobju lani. Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je v prvih štirih mesecih znašal 147,6 mio EUR, v enakem lanskem obdobju pa 1,2 mrd EUR. Na zmanjšanje sta vplivala rast prihodkov in znižanje odhodkov. Rast prihodkov je posledica nadaljnje rasti gospodarske aktivnosti, zlasti domače potrošnje, in je izhajala predvsem iz prihodkov davka na dodano vrednost in davka od dohodka pravnih oseb. Okrepili so se tudi prihodki iz naslova prejetih sredstev iz EU in nedavčni prihodki. Odhodki so se v prvih štirih mesecih leta znižali, na kar so vplivala nižja izplačila za ukrepe za blažitev posledic epidemije (sredstev za plače, transferjev posameznikom in gospodinjstvom ter subvencij). Medletno pa so se med izdatki okrepile investicije in izdatki za blago in storitve.

Realni bruto domači proizvod (BDP) se je v prvem letošnjem četrtletju glede na zadnje lansko povečal za 0,8 %, kar je manj kot v preteklih četrtletjih, medletna rast (9,8 %) pa je predvsem zaradi nizke lanske osnove ostala visoka.

Na podlagi anketnih podatkov se je v prvem četrtletju letos že sicer nizka brezposelnost še dodatno znižala.

Marca je bila povprečna plača v javnem sektorju medletno nižja za 8,3 %, v zasebnem sektorju pa višja za 5,6 % (skupaj –0,1 %).

Inflacija se je tudi maja precej okrepila in na medletni ravni dosegla 8,1 %.

Geopolitične napetosti, zaostrene razmere na trgu surovin ter ozka grla v dobavnih verigah še naprej pospešujejo rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, ki je bila aprila medletno že 20,4-odstotna.

Medletna rast obsega posojil bank domačim nebančnim sektorjem se je v prvih štirih mesecih letos okrepila in bila aprila 9-odstotna.

Pomladna napoved gospodarskih gibanj 2022 (Vir: UMAR, 28.04.2022)

Pomladansko napoved gospodarskih gibanj smo pripravili v razmerah visoke negotovosti zaradi vojne v Ukrajini. Po globokem padcu leta 2020 in močnem lanskem odboju za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, kar je za 0,5 o. t. nižje kot v Jesenski napovedi. Že pred začetkom vojne v Ukrajini smo pričakovali umiritev rasti, na kar so poleg visoke lanske osnove vplivali predvsem naraščajoči cenovni pritiski zaradi visokih cen energentov in surovin ter ozkih grl v dobavnih verigah. Poleg tega bo obseg podpornih ukrepov, ki imajo pozitiven vpliv na gospodarsko rast, letos po naši oceni manjši od lanskega, tudi upošteva ukrepe, sprejete do sredine marca. Gospodarska rast bo letos v veliki meri izhajala iz rasti domače potrošnje, rast zasebne potrošnje pa se bo, tudi pod vplivom povišane inflacije, umirila. Ob sproščanju omejitvenih ukrepov se bo močneje okrepila predvsem potrošnja storitev, ki je lani zaradi omejitev v povezavi z epidemičnimi razmerami še precej zaostajala za ravno iz leta 2019. Nadaljevala se bo visoka rast investicij. Pričakujemo tudi nadaljnjo rast izvoza, ki pa bo nižja kot lani – zaradi upočasnitve rasti blagovnega izvoza, na katerega bodo opazno vplivale posledice vojne v Ukrajini in močan upad izvoza v Rusijo, preko vplivov na gospodarsko aktivnost najpomembnejših trgovinskih partneric pa tudi umiritev rasti celotnega tujega povpraševanja. V začetku letošnjega leta se je inflacija še okrepila in se bo letos predvidoma ohranjala na razmeroma visoki ravni, sledilo bo postopno upadanje. Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta nadaljevala, hkrati pa se bo zaradi demografskih gibanj krepil vpliv omejitev, povezanih z razpoložljivostjo delovne sile. Pričakujemo, da se bo v prihodnjih dveh letih rast BDP umirila na okoli 3 %. Največja tveganja za uresničitev napovedi so povezana s potekom vojne in cenami energentov, še naprej ostajajo negativno tveganje tudi epidemične razmere in vedno bolj tudi dobavne verige. V primeru stabilizacije razmer v Ukrajini in zmanjšanja geopolitičnih napetosti bi bila gospodarska rast lahko tudi višja od napovedane, pomembna bo tudi prožnost gospodarskih subjektov in podpornih politik v času trajanja vojne in sankcij proti Rusiji.

V Pomladanski napovedi za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, ki se bo naslednje leto umirila na 3,0 %, leta 2024 pa na 2,8 %.

Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos in z manjšo intenzivnostjo tudi v prihodnjih dveh letih nadaljevala, zaradi demografskih gibanj se bo krepil vpliv omejitev, povezanih z razpoložljivostjo delovne sile.

V zasebnem sektorju bo letos rast nominalnih plač podobna lanski, povprečna nominalna bruto plača v javnem sektorju pa se bo znižala zaradi prenehanja izplačevanja dodatkov in visoke lanske osnove: rast realnih plač bo zavirala povišana inflacija.

Cene življenjskih potrebščin so se konec lanskega leta precej okrepile, razmeroma visoka inflacija se bo predvidoma ohranjala večino letošnjega leta in se ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov šele leta 2024 približala dvema odstotkoma.

Od ruske invazije na Ukrajino so največja tveganja za uresničitev napovedi povezana s potekom vojne in cenami energentov.

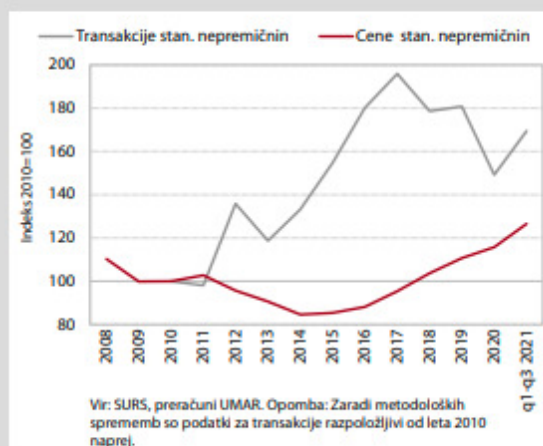
Negativno tveganje za uresničitev Pomladanske napovedi je še vedno povezano tudi z epidemičnimi razmerami, vedno bolj pa tudi z motnjami v dobavnih verigah; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od pričakovane v osrednjem scenariju.

Okvir 2

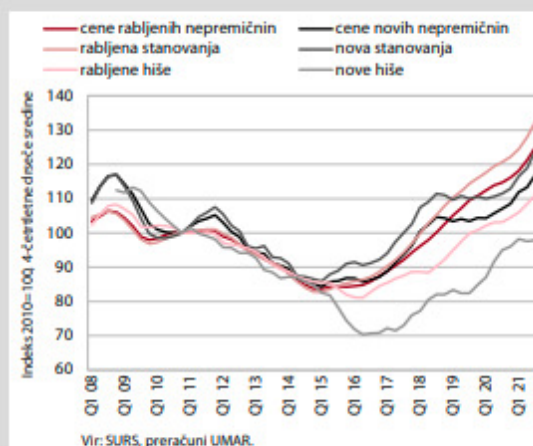
Cene stanovanjskih nepremičnin

Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se je leta 2021 še pospešila. Po upadu v gospodarski in finančni krizi se je rast cen nepremičnin začela leta 2015 in se v obdobju 2017–2019 še precej okrepila (povprečna letna nominalna rast je bila 7,9 %). Po umiritvi na 4,6 % leta 2020 se je v prvih devetih mesecih leta 2021 ponovno znatno pospešila na 10,1 %. Do leta 2017 se je močno krepil tudi promet s stanovanjskimi nepremičninami, po letu 2017 pa se je število transakcij zmanjšalo. To je bila posledica pomanjkanja novih stanovanjskih nepremičnin, ki sicer predstavljajo le manjši del ponudbe (v povprečju 7 % v obdobju 2010–2020), v letu 2020 pa predvsem omejitev pri poslovanju med epidemijo. V prvih devetih mesecih leta 2021 je bilo število transakcij spet nadpovprečno.

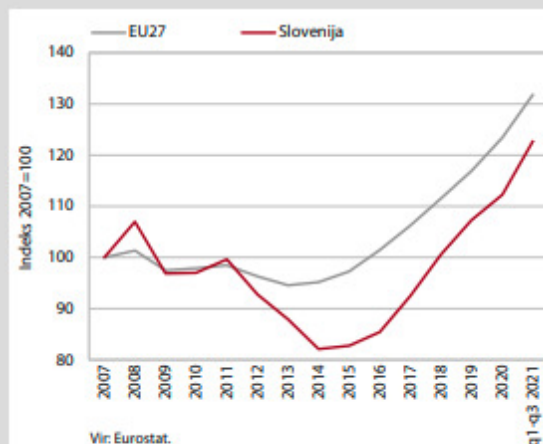
Slika 17: Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v Sloveniji lani še pospešila



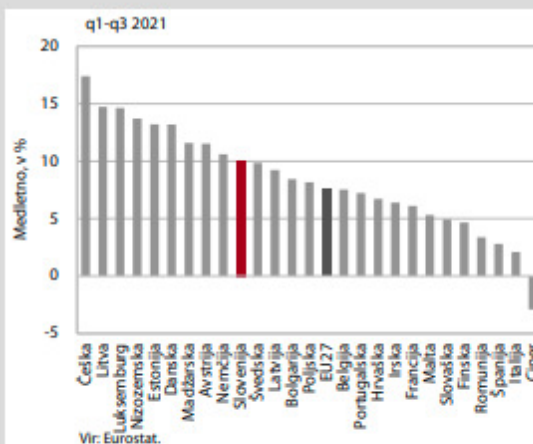
Slika 18: Lani so se cene rabljenih in novih stanovanjskih nepremičnin povečale približno za desetino



Slika 19: V EU so cene stanovanjskih nepremičnin rasle po letu 2014 ...



Slika 20: ... in se še zvišale v letu 2021, vendar manj kot v Sloveniji



Na rast cen v zadnjem obdobju vplivajo dejavniki na strani povpraševanja in na strani ponudbe. Rast cen stanovanjskih nepremičnin je v času pred pandemijo odražala predvsem ugodne konjunktne razmere, rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev in ugodne pogoje zadolževanja na bančnem trgu. V letu 2020 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin nadaljevala. Na to je vplivalo predvsem to, da so gospodinjstva, tudi ob pomoči ukrepov vlade, v letu 2020 ohranila razmeroma visoke dohodke in v povprečju še znatno povečala varčevanje, ob ugodnih pogojih zadolževanja pa je visoko ostalo tudi kreditiranje nakupov stanovanjskih nepremičnin. Manjši vpliv so verjetno imeli tudi uvedba ležarin na večje depozite v bankah, delo od doma in omejitve gibanja med epidemijo. Na okrevanje gospodarstva v letu 2021 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji odzvala s pospeškom. Poleg nadaljevanja visokega povpraševanja ob nadaljnji rasti razpoložljivega dohodka gospodinjstev, visokih skupnih prihrankih prebivalstva, nadaljevanju ugodnih pogojev kreditiranja in ohranjanju relativno visoke rasti stanovanjskih kreditov so na to vplivali tudi omejena ponudba novih stanovanjskih nepremičnin ob podražitvah gradbenih materialov, višjih stroškov dela ter pričakovanih višje inflacije in s tem povezanim razvrednotenjem realne vrednosti prihrankov.

Nominalne cene stanovanjskih nepremičnin so v Sloveniji že v letu 2019 presegle do tedaj rekordne cene iz leta 2008, upoštevaje rast plač pa so cene tudi v letu 2021 še zaostajale za rekordnimi. Nominalno so cene v tretjem četrtletju leta 2021 za 18 % presegle povprečne cene iz leta 2008, od tega cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin za 24 %, cene novih stanovanjskih nepremičnin pa za 4 %. Tudi upoštevaje splošno rast cen (inflacijo) so povprečne cene stanovanjskih nepremičnin v lanskem tretjem četrtletju dosegle vrh iz leta 2008 – cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so ga presegle za 6 %, cene novih pa so še za 11 % zaostajale. Močnejše, za 14 %, so v tretjem lanskem četrtletju za rekordnimi še zaostajale cene, deflacionirane z rastjo nominalnih bruto plač, vendar pa so te lani močnejše presegle dolgoletno povprečje.⁴⁰ Po podatkih Banke Slovenija (BS, 2021) velik odklon od povprečja izkazujejo tudi nekateri drugi kazalniki, kot je razmerje med cenami nepremičnin in višino najemnin, ki je na začetku leta 2021 za 15 o. t. preseglo dolgoletno povprečje.

Nekateri dejavniki kažejo, da bi lahko cene stanovanjskih nepremičnin kratkoročno ostale visoke, podobno kot v zadnjih nekaj letih bi na to vplivalo predvsem visoko povpraševanje ob dražji in nezadostni ponudbi. Glavni dejavniki ohranjanja visokih cen na kratek rok bi lahko bili:

- a) Dobro finančno stanje gospodinjstev. Rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev je bila lani še visoka, zadolženost slovenskih gospodinjstev pa nizka in precej pod povprečjem evrskega območja (BS, 2022a). Prihranki so ostali visoki, saj je bilo stanje vlog konec leta 2021 medletno višje še za 1,6 mrd EUR, v lanskem tretjem četrtletju pa se je povečala tudi vrednost ostalih finančnih naložb (delnice in lastniški kapital ter zavarovalne in pokojninske sheme). Na morebitno povišanje obrestnih mer v prihodnosti so se kreditorejmalci lani odzvali s povečanim deležem novih stanovanjskih kreditov, sklenjenih po fiksni obrestni meri (71 % vseh novih stanovanjskih posojil v prvi polovici lanskega leta). Posledično se je v prvi polovici leta povečal tudi delež fiksno obrestovanih stanovanjskih posojil med vsemi stanovanjskimi posojili, in sicer za 5 o. t., to je na 39 % (BS, 2021). Banke so konec leta 2019 sicer zaostrele pogoje za pridobitev stanovanjskih kreditov, tako da kredite lahko dobijo predvsem gospodinjstva z višjim dohodkom, zato bi bila tudi njihova kreditna sposobnost verjetno relativno manj prizadeta v primeru morebitnega povišanja obrestne mere in obroka (za posojila sklenjena po variabilni obrestni meri).
- b) Visoka pripravljenost prebivalcev za vlaganje v svoje življenjsko okolje. Pričakovanja potrošnikov, da bodo v prihodnjih 12 mesecih izvedli nakup ali gradnjo oziroma izboljšave stanovanj, so visoka. Vse več ljudi tudi dela od doma, zato se povečuje povpraševanje po stanovanjih z dodatno sobo, vrtom ipd. (Bank of England, 2021).

3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2021, maj 2022)

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolicah, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini.

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi letos in v naslednjem letu.

Obseg in vrednost poslov

Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseglo 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021

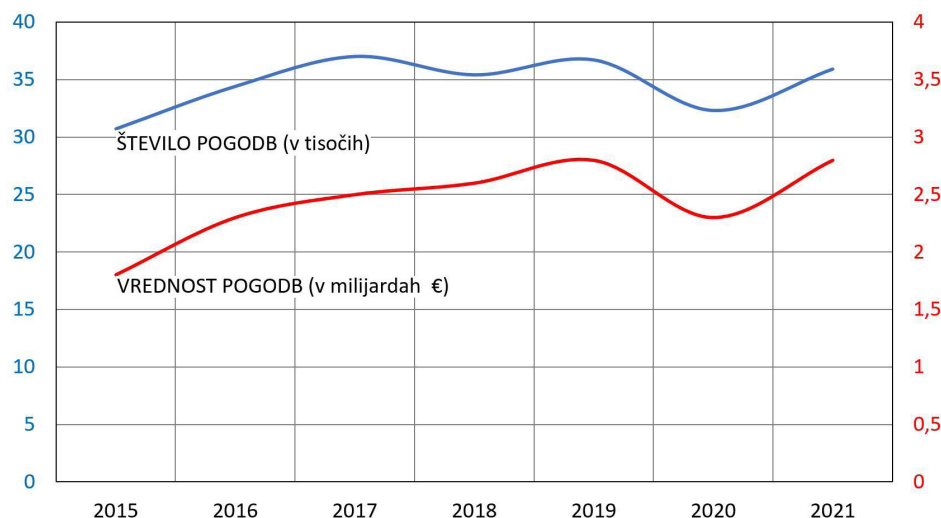
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	34,4	37,0	35,4	36,7	32,3	35,9
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,3	2,8

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bile sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

V Sloveniji so lani, glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno okoli 1,5 odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je po številu pogodb in vrednostno znašal dobra dva odstotka, delež poslov med povezanimi osebami pa okoli 1,5 odstotka. Že od obrata cen nepremičnin leta 2015 je prisoten rahel trend povečevanja deleža tržnih kupoprodaj nepremičnin (prodaje na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah) na račun zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.

Slika 3: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2021



Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se število in vrednost sklenjenih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021 vrnila najmanj na raven pred epidemijo. Po prvem, globljem dnu prometa z nepremičninami po začetku epidemije COVID-19, ki je bilo doseženo v prvem valu aprila 2020, ko je bilo število sklenjenih poslov za okoli dve tretjini manjše kot aprila »predkovidnega« leta 2019, je bilo drugo dno doseženo februarja 2021. Število sklenjenih poslov z nepremičninami je bilo takrat za četrtno manjše kot februarja 2019 oziroma za okoli 30 odstotkov manjše kot februarja 2020 (tik pred epidemijo).

Po vladnem preklicu prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, februarja 2021, je nepremičninski trg hitro oživel. Marca 2021 se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z mesecem prej povečalo za skoraj dve tretjini, njihova vrednost pa skoraj za polovico. Maja 2021 je bilo število sklenjenih poslov že večje kot maja »predkovidnega« leta 2019, junija 2021 pa sta bila število sklenjenih pogodb in njihova vrednost kar za okoli tretjino večja kot junija 2019. Po poletnem sezonskem zatišju je promet z nepremičninami septembra 2021 ponovno presegel tistega iz septembra 2019, nato pa, ob upoštevanju, da so podatki za zadnje četrtnetje leta 2021 še začasni, do konca leta ostal nekje na podobni ravni kot je bil pred epidemijo.

Po še preliminarnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) leta 2021 znašala dobrih 1,9 milijarde evrov oziroma vrednostno več kot dve tretjini vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami se v zadnjih dveh letih oziroma po nastopu epidemije COVID-19 povečuje predvsem na račun povečevanja prometa s stanovanjskimi hišami. Vrednostno se je delež prometa s hišami v celotnem prometu nepremičnin s 23 odstotkov leta 2019 povečal na slabih 28 odstotkov leta 2021.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašal slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 400 milijonov evrov. Trend rasti prometa z zemljišči za gradnjo stavb je sicer prisoten že od leta 2015, ko je bil delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb v skupnem prometu z nepremičninami le dobrih 8 odstotkov, promet pa je znašal okoli 150 milijonov evrov.

Evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) za leto 2021 je znašal slabih 10 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 180 milijonov evrov. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vrnilo na raven pred epidemijo.

Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov.

Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše.

V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	17.948	17.209	17.751	15.112	17.318
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Poslovne skupaj	2.456	2.378	2.402	1.704	2.089
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	5.697	4.800	4.748	3.952	4.070
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo v letu 2021 dejansko realiziranih okoli 1.300 prodaj pisarn in okoli 850 prodaj lokalov. Klasični pisarniški prostori so po številu predstavljali 70 odstotkov, prostori za poslovanje s strankami 27 odstotkov in zdravniške ordinacije 3 odstotke vseh prodaj pisarn. 71 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 29 odstotkov pa gostinski lokali.

Po naših ocenah se je prodaja pisarn leta 2021 v primerjavi z letom prej, predvsem na račun večje prodaje klasičnih pisarniških prostorov, povečala za več kot petino, prodaja lokalov pa za okoli 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih pisarn in lokalov manjše za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 pa je bilo število prodanih pisarn manjše za okoli 20 odstotkov, medtem ko je bilo število prodanih lokalov celo nekoliko večje.

3.2.1 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za leto 2019)

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske in turistične nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker je število tržnih transakcij s temi nepremičninami v Sloveniji tako majhno, da sploh ne moremo govoriti o obstoju prosto-konkurenčnega trga.

Za prikaz podatkov o kupoprodajah poslovnih nepremičnin smo glede na število evidentiranih kupoprodaj oziroma velikost razpoložljivih vzorcev izbrali pet največjih slovenskih mest, Okolico Ljubljane in Obalo brez Kopra.

Glede na obstoječi fond poslovnih nepremičnin so slovenski trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest oziroma njihove trgovsko poslovne cone.

Obseg najemnega trga poslovnih nepremičnin v primerjavi s kupoprodajnim trgom ponazarja tudi število evidentiranih najemnih poslov v evidenci trga nepremičnin. Za leto 2019 smo evidentirali okoli 2.100 na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine za pisarne in okoli 1.100 za lokale. V istem obdobju smo za pisarne evidentirali okoli 1.500 kupoprodaj, za lokale pa 900 kupoprodaj.

Pisarne

V Sloveniji je bil po oživitvi trga poslovnih nepremičnin leta 2014 nato leta 2017 dosežen največji obseg trgovanja s pisarniški prostori, v zadnjih dveh letih pa se je trgovanje občutno umirilo.

Za Ljubljano in druga večja mesta je značilen razmeroma star fond pisarn. Čeprav so sodobne poslovne stavbe redkost in je povpraševanje za najem sodobnih poslovnih prostorov veliko, novogradenj 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.

V Ljubljani so celo še vedno na voljo nekateri nedokončani pisarniški prostori iz naslednjih projektov iz časa zadnje krize. Je pa bilo v Ljubljani v zadnjih letih zaznati povečano povpraševanje za nakup obstoječih poslovnih stavb z najemniki.

Preglednica 4: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	289	307	373	343	299
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	125	145	180	140	130

Leta 2019 so glede na prodano površino kupoprodaje klasičnih pisarniških prostorov predstavljale 63 odstotkov vseh evidentiranih transakcij s pisarnami, kupoprodaje prostorov za poslovanje s strankami 33 odstotkov in prostorov za zdravstveno dejavnost 4 odstotke.

Povprečna velikost in starost prodanih pisarn se lani v primerjavi z letom prej nista bistveno spremenili. Povprečna starost prodanih lokalov je kot običajno ustrezala povprečni starosti fonda pisarn.

Ne glede na precejšnja nihanja povprečnih cen, ki so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn, ob upoštevanju sprememb v strukturi prodanih pisarn ocenjujemo, da so cene pisarn na ravni države v obdobju od leta 2015 do 2019 več ali manj stagnirale oziroma le rahlo zrasle.

Pa še to predvsem na račun glavnega mesta, kjer so se cene pisarn v tem obdobju zvišale, medtem ko so se v Mariboru in ostalih slovenskih mestih praviloma znižale.

V istem obdobju so po naši oceni najemnine pisarn na ravni države zrasle za okoli 7 odstotkov.

V Sloveniji so se cene pisarn v zadnjih štirih letih zvišale minimalno, medtem ko so se najemnine zvišale nekoliko opazneje.

Preglednica 5: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	110	98	119	99	83
Povprečna cena (€/m ²)	1.370	1.450	1.580	1.550	1.540
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979	1980
Uporabna površina (m ²)	170	200	275	210	135
MARIBOR					
Velikost vzorca	23	31	38	41	39
Povprečna cena (€/m ²)	880	540	700	690	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	80	180	130	175	85
KOPER					
Velikost vzorca	22	32	32	21	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.400	1.520	1.450	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980	1984
Uporabna površina (m ²)	110	85	90	195	130
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	9	10	12	11	22
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	940	910	1.120	770
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996	1992
Uporabna površina (m ²)	75	120	110	210	130
CELJE					
Velikost vzorca	10	15	10	12	12
Povprečna cena (€/m ²)	760	710	580	640	760
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1996	1980	1992
Uporabna površina (m ²)	70	105	230	115	245
KRANJ					
Velikost vzorca	5	4	6	8	4
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	770	1.590	850
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982	1960
Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60	215
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	9	8	15	12	3
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.320	1.310	1.630	1.220
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2008	1990
Uporabna površina (m ²)	40	130	60	75	190

Razen za Ljubljano, so prikazani podatki o povprečnih cenah pisarn izključno statistično informativne narave. V Mariboru in na ostalih obravnavanih območjih so vzorci premajhni, da bi omogočali podrobnejšo vsebinsko analizo in primerjave cen pisarn.

Lokali

Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih supermarketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala

za skoraj četrtino. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

Preglednica 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	264	271	330	333	313
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	990	1.220	950	720
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986	1988	1988
Uporabna površina (m ²)	125	120	115	125	210

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov 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, ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, 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.

V povprečju so v Sloveniji cene lokalov v zadnjih štirih letih rasle precej počasneje kot cene stanovanjskih nepremičnin, a hitreje kot cene pisarn.

Preglednica 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	81	66	118	103	78
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.810	2.010	1.840	1.420
Leto izgradnje (mediana)	1986	1989	1986	1989	1988
Uporabna površina (m ²)	85	75	95	70	100
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	11	14	24	26	38
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960	1.200
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982	1995
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	100	75
MARIBOR					
Velikost vzorca	34	18	29	27	36
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.110	970
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	65	105
CELJE					
Velikost vzorca	5	15	18	12	22
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	760	880
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1992	1973	1980
Uporabna površina (m ²)	50	140	100	150	95
KOPER					
Velikost vzorca	9	11	12	8	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660	910
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925	1986
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40	105
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	14	18	16	7	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986	1990
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85	75

Razen za Ljubljano, so vzorci podatkov o realiziranih kupoprodajah po obravnavanih območjih premajhni, da bi omogočali reprezentativne analize ravni in trendov cen. Zato so podani podatki za ostala območja izključno statistično informativne narave. Podatkov za Kranj zaradi premajhnih vzorcev za posamezna leta nismo objavili.

3.2.2 Analiza trga najemnin (Vir: Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019) – april 2020

Ne glede na upočasnitev rasti gospodarstva je bilo v letu 2019 v Sloveniji še naprej prisotno veliko povpraševanje po najemu poslovnih nepremičnin. Zlasti povpraševanje po lokalih v večjih nakupovalnih centrih in v središčih največjih mest in po sodobnejših pisarnah v poslovnih središčih, za katere pa zaradi visoke stopnje zasedenosti in pomanjkanja novogradenj praktično ni bilo več ustrezne ponudbe.

Število na novo sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremičnine je zaradi majhne ponudbe ustreznih prostorov lani še upadlo, predvsem na račun vse manjšega števila novih najemnih poslov, sklenjenih za pisarniške prostore. V Ljubljani lahko praktično že govorimo o polni zasedenosti pisarn na najboljših lokacijah. Enako velja tudi za trgovske lokale v velikih nakupovalnih centrih in središču mesta.

Lani je bilo zaznati povečanje deleža sklenjenih najemov in rahel trend rasti najemnin za pisarniške prostore izven Ljubljane in Maribora, kar kaže na trend povečevanja poslovne dejavnosti tudi v manjših mestih. Najemni trg lokalov je zaznamovala zamenjava lastništva večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin izven Ljubljane. Zaradi sklenitev novih najemnih pogodb z obstoječimi najemniki je bil upad števila na novo sklenjenih najemov lokalov precej manjši kot bi bil sicer, medtem ko se je skupna oddana površina lokalov v primerjavi z letom prej celo povečala.

Najemnine poslovnih nepremičnin se v primerjavi s prejšnjimi leti sicer niso bistveno spremenile. Za istovrstne oziroma primerljive pisarne in lokale so ne glede na večja ali manjša statistična nihanja povprečnih najemnin, ki so praviloma posledica sprememb v povprečni strukturi sklenjenih najemov glede na tip, velikost, kakovost in starost oddanih prostorov, najemnine ostale v enakih razponih kot leto prej.

Kljub naraščajočemu povpraševanju po najemu pisarniških prostorov in trgovskih lokalov oziroma njihovem nakupu z namenom oddajanja v najem, je bilo lani število dokončanih novogradenj zanemarljivo. V preteklem letu se je sicer število izdanih gradbenih dovoljenj za poslovne in trgovske zgradbe opazno povečalo, vendar je večina načrtovanih novogradenj namenjena lastni uporabi in ne tržni prodaji. Glede na zadnji razvoj dogodkov okoli korona virusa pa je vprašanje v kakšni meri in kdaj bodo planirani projekti gradnje poslovnih nepremičnin za trg sploh realizirani.

Letošnje in prihodnje dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu nasploh bo odvisno od posledic pandemije korona virusa na gospodarstvo in nepremičninski trg. Tako za globalno kot za naše gospodarstvo so posledice zaenkrat nepredvidljive. Vsekakor je pričakovati novo gospodarsko recesijo. Njeno trajanje in globina pa bosta odvisna od trajanja izrednih razmer zaradi korona virusa in hitrost ekonomskega okrevanja v gospodarskih velesilah in posameznih prizadetih državah.

Obseg najemnih poslov za poslovne nepremičnine

Trend zmanjševanja števila sklenjenih najemov za poslovne nepremičnine, ki je prisoten že od leta 2016, se je nadaljeval tudi v letu 2019. Predvsem na račun manjšega števila na novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov za pisarniške prostore.

Število sklenjenih najemnih poslov se zmanjšuje zaradi vse manjše ponudbe ustreznih prostorov za najem, ki je posledica vse večje zasedenosti obstoječih kapacitet in pomanjkanja novogradenj. Upadanje števila na novo sklenjenih najemnih poslov ne pomeni tudi upadanja števila trenutno aktivnih najemov za poslovne nepremičnine. Nasprotno, število pisarn in lokalov, ki so v najemu, se zaradi vse večje zasedenosti postopoma povečuje.

Preglednica 8: Število najemov za poslovne nepremičnine, sklenjenih na podlagi novih najemnih pogodb in aneksov, Slovenija, 2017 – 2019

SLOVENIJA	2017	2018	2019
PISARNE skupno	3.641	3.054	2.072
Nova pogodba	2.608	2.074	1.423
Aneks k pogodbi	1.033	980	649
LOKALI skupno	1.547	1.153	1.072
Nova pogodba	1.217	866	825
Aneks k pogodbi	330	287	247

V povprečju se je v zadnjih treh letih za pisarne sklenilo 70 odstotkov novih najemnih pogodb in 30 odstotkov aneksov k najemnim pogodbam. Za lokale je bilo to razmerje 77 proti 23. Za lokale je bilo v primerjavi z letom prej zaznati povečanje deleža novih najemnih pogodb na račun manjšega števila aneksov. Tudi to je posledica že omenjenih menjav lastništva trgovskih centrov in večjih trgovin.

Najemni trg pisarn

V Sloveniji imamo evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn, katerih skupna uporabna površina znaša okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov.

Slaba polovica slovenskega fonda pisarn se nahaja v petih največjih mestih. Daleč največji fond pisarn ima Ljubljana, kjer se po številu nahaja slabih 30 odstotkov, po površini pa slabih 35 odstotkov vseh pisarn v državi. V Mariboru jih je po številu dobrih 9 odstotkov, v Celju in Kopru po 4 odstotke. Le v teh štirih mestih obstajata tudi dovolj velika ponudba in povpraševanje za najem pisarn, da lahko sploh govorimo o prostem najemnem trgu pisarniških prostorov.

Pri nas so v 85 odstotkih primerov najemodajalci pisarn gospodarske družbe, ki jim oddajanje nepremičnin v tržni najem predstavlja osnovno ali stransko dejavnost. Ostale najemodajalce večinoma predstavljajo samostojni podjetniki, občine in fizične osebe. Velikih institucionalnih najemodajalcev, ki so lastniki poslovnih stavb, ki jih po delih ali cele oddajajo, je glede na število vseh najemodajalcev pisarn okoli 5 odstotkov.

Najštevilčnejši najemniki pisarniških prostorov so manjše gospodarske družbe in samostojni podjetniki, ki se ukvarjajo z različnimi storitvenimi dejavnostmi. Večji najemojemalci so praviloma državni organi in agencije ter predstavništva tujih korporacij, bank in zavarovalnic.

Tržne najemnine pisarn so v največji meri odvisne od lokacije, kakovosti in infrastrukture poslovne stavbe. Poleg velikosti in starosti prostorov na višino najemnine vplivajo različni dejavniki, kot so telekomunikacijska in notranja opremljenost, vzdrževanost stavbe in prostorov, vključenost tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje, internet, čiščenje prostorov) in morebitne druge storitve, ki jih nudi najemodajalec (na primer varnostna služba) ter razpoložljivost parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

Najemnine pisarn na ravni občin

Glede na velikosti vzorcev⁴ je bilo v obdobju zadnjih treh let na območjih občin Ljubljana, Maribor, Celje in Koper sklenjenih skupno 61 odstotkov vseh najemnih poslov za pisarne v Sloveniji. V ljubljanski občini, ki predstavlja daleč največje poslovno središče v državi, je bilo sklenjenih 43 odstotkov vseh najemnih poslov, v Mariboru slabih 9 odstotkov, v občini Celje okoli 6 odstotkov, v občini Koper pa okoli 4 odstotke. V zadnjih treh letih je bil v Ljubljani in Mariboru zaznati rahel trend zmanjševanja deleža sklenjenih najemov za pisarne, kar kaže na povečevanje dejavnosti oddajanja pisarniških prostorov tudi izven največjih dveh poslovnih središč.

Preglednica 9: Mesečne najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, 2017 – 2019

Občina		2017	2018	2019
LIUBLJANA	Velikost vzorca	852	739	535
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	10,1	10,6	10,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	104	88	102
KOPER	Velikost vzorca	81	70	52
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	10,0	8,0	10,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	79	107	84
NOVA GORICA	Velikost vzorca	33	36	27
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,6	5,5	8,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	63	133	62
AJDOVŠČINA in VIPAVA	Velikost vzorca	16	36	14
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	4,8	6,0	4,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	66	65	80

Najemni trg lokalov

Najemni trg lokalov je zaradi njihove raznovrstnosti zelo razdrobljen in težko pregleden. Lokali se razlikujejo glede na dejavnost, ki se v njih opravlja, lokacijo, velikost in tip lokala. Vsaka podvrsta oziroma tip trgovskega ali storitvenega lokala oziroma gostinskega lokala ima svoje značilnosti ponudbe in povpraševanja za najem in praktično predstavlja svoj najemni (pod)trg.

Največ lokalov se nahaja v nakupovalnih središčih in v mestnih jedrih. Največja gostota trgovskih in storitvenih lokalov je v novodobnih nakupovalnih centrih, ki so običajno locirani v večjih mestih izven ožjega mestnega središča ali ob glavnih državnih prometnicah. V nakupovalnih centrih so po navadi tudi gostinski lokali. Največja gostota gostinskih lokalov je sicer v središčih naših največjih mest, kjer se tradicionalno nahajajo tudi veleblagovnice, trgovine znanih blagovnih znamk, razne obrtne prodajalne in storitveni lokali, kot so očesne optike, urarji, čevljarji in podobno.

Tržne najemnine lokalov so odvisne od vrste in donosnosti dejavnosti, ki se v lokalu izvaja. Ne glede na dejavnost pa ima največji vpliv na najemnino lokacija glede na število mimoidočih potencialnih strank in dostopnost lokala.

V nakupovalnih centrih je pomembna tudi mikrolokacija lokala znotraj samega centra, saj najbolj frekventne lokacije (na primer ob vseh vstopih v stavbo ali v velike trgovine z živili) dosegajo najvišje najemnine in so najbolj zasedene. Na višino najemnine vpliva tudi trenutna zasedenost stavbe oziroma bližnjih lokalov.

Zelo pomembno na najemnino lokalov vpliva bližina in zadostno število parkirnih mest za potencialne kupce, za gostinske lokale pa tudi gostinski vrt. Na najemnino vpliva tudi vključenost obratovalnih oziroma tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje...) in morebitna opremljenost lokalov.

Najemnine lokalov na ravni občin

Glede na obstoječi fond lokalov so bili sicer v zadnjih letih najbolj dejavni najemni trgi lokalov v Kopru in na Obali na splošno ter v Kranju.

Preglednica 10: Mesečne najemnine in oddane površine lokalov za izbrane občine in združeni občini, 2017 – 2019

		2017	2018	2019
LJUBLJANA	Velikost vzorca	308	220	200
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	15,1	15,7	15,9
	Povprečna oddana površina (v m ²)	189	199	162
KOPER	Velikost vzorca	92	33	42
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	14,9	15,0	11,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	254	140	310
NOVA GORICA	Velikost vzorca	21	17	14
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	8,2	9,9	11,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	332	199	130

V letu 2019 se je povsod nadaljeval trend povečevanja zasedenosti lokalov, ki so namenjeni oddajanju v najem, posledično pa tudi trend zmanjševanja števila na novo sklenjenih najemov za lokale.

Daleč najvišjo raven najemnin dosegajo najemnine v Ljubljani, ki je edina občina, kjer mesečna najemнина v zadnjih letih v povprečju presega 15 evrov na kvadratni meter. S precejšnjim zaostankom sledi Koper, kjer so najemnine lokalov, zaradi na splošno visoke vrednosti nepremičnin, sicer tradicionalno visoke, absolutno število sklenjenih najemov pa je premajhno, da bi povprečne najemnine realno odražale gibanje najemnin.

3.2.3 Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju

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

- obravnavani trg nepremičnin je aktiven trg nepremičnin za vse vrste nepremičnin;
- najemnina poslovnih prostorov na obravnavani lokaciji se gibljejo od 2,0 eur/m² do 5,0 eur/m² za boljša skladišča pa vse do 12 eur/m² za pisarne in storitvene nepremičnine, odvisno od lokacije, velikosti, stanja in možnosti parkiranja posamezne nepremičnine;
- cene gradbenih parcel se gibljejo od 50 eur/m² do 100 eur/m², odvisno od velikosti, opremljenosti, oblike in lokacije posameznega zemljišča; gradbenih parcel na obravnavani lokaciji je zelo malo in ponudba je dokaj omejena;
- cene poslovnih prostorov za industrijsko rabo oziroma skladišča na obravnavani lokaciji se gibljejo od 300 eur/m² pa vse do 700 eur/m², odvisno od stanja in lokacije ter opremljenosti posameznega objekta;
- cene pisarn in objektov za storitvene dejavnosti se na obravnavani lokaciji gibljejo od 1.200 eur/m² pa vse do 1.800,00 eur/m², odvisno od stanja, lokacije in bližine parkirišč za stranke;

Prikazani rezultati so odraz trenutnega stanja v okolici obravnavane nepremičnine.

Davčna analiza

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

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

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

Davek na promet nepremičnin

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

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

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

Davek na dodano vrednost

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

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

ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

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

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

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

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

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

Razlog za analizo najgospodarnejše rabe zemljišča

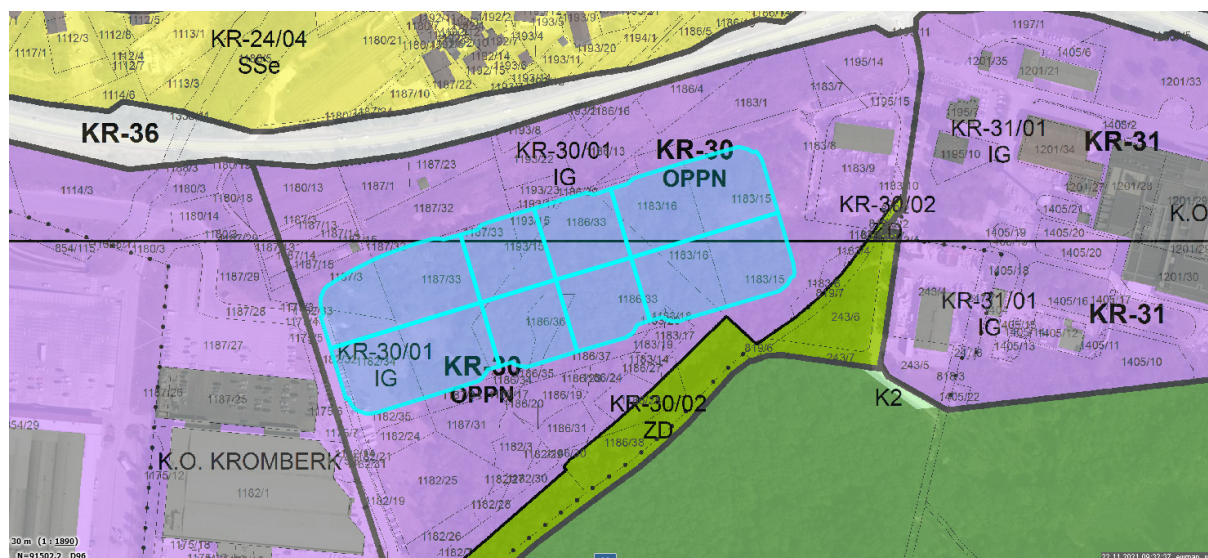
Pri ogledu nepremičnine in pregledu prostorske dokumentacije ugotavljamo, da je potrebno preveriti analizo najgospodarnejše rabe zemljišča. Razlog leži v dejstvu, da je obravnavano zemljišče veliko ter na idealni lokaciji za pozidavo.

Preveritev zakonske podlage glede uporabe zemljišča

Lokacija nepremičnine in samo zemljišče je po pregledu stanja na portalu PISO in na osnov podatkov MONG stavbno zemljišče, območje gospodarske cone »Meblo vzhod«, kjer je praktično mogoča gradnja trgovskih in storitvenih, poslovnih, obrtnih objektov,...ter spremljajočih dejavnosti, kot so (Vir: MONG):

glavna dejavnost	velikost podjetja
H 52.100 skladiščenje	mikro enota
E 38.320 Pridobivanje sekundarnih surovin	velika enota
M 71.129 druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje	majhna enota
J 62.010 računalniško programiranje	srednja enota
G 45.200 vzdrževanje in popravila motornih vozil	mikro enote
G 46.130 posredništvo pri prodaji lesa in gradbenega materiala	mikro enota
G 46.190 nespecializirano posredništvo pri prodaji	majhna enota
M 70.220 drugo podjetniško in poslovno svetovanje	mikro enote
C28.990 proizvodnja strojev	majhna enota
G47.210 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s sadjem	mikro enota

Slika 4: Namenska raba



Namenska raba zemljišča: območja stavbnih zemljišč

Podrobna namenska raba: IG – trgovske in storitvene, poslovne, obrtne, proizvodne, promet in skladiščenje

Vrste dopustnih dejavnosti: glej priloženo lokacijsko informacijo; načrt ureja gradnjo objektov in ureditve površin izključno za potrebe nekaterih poslovnih, trgovinskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Dejavnosti, ki niso dovoljene: - predvsem industrijska dejavnost, proizvodnja, bivanje...

Preveritev in ocenitev fizične zmožnosti uporabe zemljišča

Ocenjevana zemljišča spadajo v OLN za Meblo vzhod. Komunalna infrastruktura ni izvedena.

Glede na razdelitev zemljišč po namenu, v analizi upoštevamo 25.418,00 m² zemljišč. Ostalo je namenjeno cestam oziroma gradnja ni možna oziroma ni predmet ocene v tem poročilu.

Glede na dopustno rabo je nabor gradnje izredno širok in prepuščen posameznemu investitorju. V neposredni bližini je zgrajeno že nekaj objektov, od industrijskih, trgovinskih, pisarniških, storitvenih, manjši hotel,...

Glede na lokacijo, dovoljeno rabo in velikost ocenjevanega zemljišča smatramo, da je zemljišče bolj namenjeno obrtni, servisni dejavnosti, kot pa trgovinski oziroma pisarniški dejavnosti. Skladiščna dejavnost je dovoljena le pogojno – kot nadaljevanje osnovne dejavnosti. Industrijska/proizvodna je v tem delu cone prepovedana.

Preveritev izvedljivosti izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave

Ocenjevano zemljišče je v velikosti 25.418,00 m², kar zadostuje za pozidavo več obratov, katerih višina je omejena z okoliškimi objekti, oz. se omejuje glede na ostale parametre pozidave. Potrebno je upoštevati minimalno število parkirišč (v odvisnosti od predvidene pozidave).

Ocenjevani kompleks je razdeljen v 8 enot. Parcele so večje, 4 parcele, vmesne, pa približno za polovico manjše.

Ob objektih bo dovolj veliko zemljišče, za zunanjo manipulacijo, skladiščenje, parkiranje. Glede na stanje v naravi se naslonimo na predvideno parcelacijo.

Objekti bodo priključeni na vso dosegljivo javno infrastrukturo. Objekti bodo sodobno zasnovani.

Terminski plan: pridobitev dokumentacije v letu 2021, gradnja v letu 2021, prodaja v letu 2021-2023.

Preveritev izvedljivosti izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave

Na podlagi podanih predhodnih predpostavk izvedemo analizo najgospodarnejše rabe.

Preveritev stanja na nepremičninskem trgu (ponudbe in povpraševanja)

Na nepremičninskem trgu preverjamo stanje predvsem z vidika realiziranih transakcij primerljive (predvidene) pozidave.

4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 1

Upoštevamo izgradnjo 4 objektov po 2.100 m² (od tega 100 m² pisarn) in 4 objektov po 1.050 m² (od tega 50 m² pisarn) neto tlorisne površine. Predvidimo pozidavo P+1 objektov skupne neto tlorisne površine 12.600 m². Pritličja v velikosti 12.000 m² so namenjena industrijski dejavnosti.

Na podlagi analize ugotavljamo, da je bilo v zadnjih 24 mesecih v neposredni bližini prodanih zelo malo ali skoraj nič podobnih objektov ki so lahko podlaga za izračun oz. analizo najgospodarnejše rabe zemljišča. Na podlagi analize ter na osnovi razgovora z nepremičninskimi agencijami prav tako ugotavljamo, da je m² primerljive nepremičnine dosegel povprečno vrednost do največ 1.200 eur/m² za pisarne in 800 eur/m² za delavnice.

Tabela 1: Osnovni podatki predvidenega objekta

Predviden objekt		
enot	8	enot
neto tlorisna površina objekta	12.000	m2
neto tlorisna površina pisarn	600	m2
hodniki, stopnišča	0	m2
parkirišča na enoto	20	parkirišča
površina parkirnega mesta	15	m2
Zemljišče:	25.418	m2
Stavbišče:	12.000	m2
Parkirišča (celotna):	2.400	m2
Zelene površine:	2.000	m2
Preostalo zemljišče (ceste, manipulacijski prostor za kamione,...)	9.018	m2
dejanski faktorji glede na predvideno pozidavo		
FI (faktor izrabe parcele):	0,47	
FZ (faktor zazidanosti parcele objekta):	0,47	

Tabela 2: Prikaz predvidenih stroškov

Predinvesticijski stroški						
projektiranje, tehnična dokumentacija, soglasja			2,0	%	150.018,00	eur
komunalni prispevek			3,0	%	225.027,00	eur
komunalni priključki - izvedeno - na parceli			1,0	%	75.009,00	eur
PREDINVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ					450.054,00	eur
GOI						
GOI enoto (eur/m2) - objekt	550	eur	12.600		6.930.000,00	eur
prometna ureditev	50	eur	11.418		570.900,00	eur
GOI SKUPAJ:					7.500.900,00	eur
Ostali stroški						
inženiring+nadzor			1,0	%	75.009,00	eur
financiranje, bančne garancije			5,0	%	375.045,00	eur
prodaja, oglaševanje			2,0	%	150.018,00	eur
SKUPAJ					600.072,00	eur
predviden dobiček			10	%	750.090,00	eur
SKUPAJ					9.301.116,00	eur

Cene GOI ne vključujejo DDV.

Tabela 3: Prodaja bodočih nepremičnin

		m2/kom	cena/m2	cena skupaj v eur
delavnice		12.000,00	800,00	9.600.000,00
pisarne		600,00	1.200,00	720.000,00
SKUPAJ:				10.320.000,00

Cene ne vključujejo DDV

Tabela 4: Končni rezultat po statični metodi

PRIHODKI	10.320.000,00	eur
ODHODKI	9.301.116,00	eur
RAZLIKA	1.018.884,00	eur
POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m2)	25.418	eur
REZIDUAL NA 1m2 zemljišča	40,09	eur/m2
Vrednost zemljišča po HBU:	1.018.884,00	eur

Sklep

Na podlagi analize najgospodarnejše rabe ugotovljamo da bi po varianti 1 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnim objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 1.018.884,00 eur oziroma 40,09 eur/m².

4.2 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 2

Podobno kot pri varianti 1 pri varianti 2 predvidevamo izgradnjo enakih objektov, ki pa so v celoti gabaritov P+2. Objekti so namenjeni izključno industrijski rabi, manjše del so pisarne.

Upoštevamo izgradnjo 4 objektov po 3.000 m² in 4 objektov po 1.500 m² neto tlorisne površine. Predvidimo pozidavo P+1 objektov skupne neto tlorisne površine 18.000 m².

Tabela 5: Osnovni podatki predvidenega objekta

Predviden objekt		
enot	8	enot
neto tlorisna površina objekta	18.000	m ²
neto tlorisna površina pisarn	0	m ²
hodniki, stopnišča	0	m ²
parkirišča na enoto	20	parkirišča
površina parkirnega mesta	15	m ²
Zemljišče:	25.418	m ²
Stavbišče:	12.000	m ²
Parkirišča (celotna):	2.400	m ²
Zelene površine:	2.000	m ²
Preostalo zemljišče (ceste, manipulacijski prostor za kamione,...)	9.018	m ²
dejanski faktorji glede na predvideno pozidavo		
FI (faktor izrabe parcele):	0,71	
FZ (faktor zazidanosti parcele objekta):	0,47	

Tabela 6: Prikaz predvidenih stroškov

Predinvesticijski stroški						
projektiranje, tehnična dokumentacija, soglasja			1,0	%	104.709,00	eur
komunalni prispevek			3,0	%	314.127,00	eur
komunalni priključki - izvedeno - na parceli			1,0	%	104.709,00	eur
PREDINVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ					523.545,00	eur
GOI						
GOI enoto (eur/m ²) - objekt	550	eur	18.000		9.900.000,00	eur
prometna ureditev	50	eur	11.418		570.900,00	eur
GOI SKUPAJ:					10.470.900,00	eur
Ostali stroški						
inženiring+nadzor			1,0	%	104.709,00	eur
financiranje, bančne garancije			5,0	%	523.545,00	eur
prodaja, oglaševanje			2,0	%	209.418,00	eur
SKUPAJ					837.672,00	eur
predviden dobiček			10	%	1.047.090,00	eur
SKUPAJ					12.879.207,00	eur

Cene GOI ne vključujejo DDV.

Tabela 7: Prodaja bodočih nepremičnin

		m2/kom	cena/m2	cena skupaj v eur
delavnice		18.000,00	800,00	14.400.000,00
pisarne		0,00	1.200,00	0,00
SKUPAJ:				14.400.000,00

Cene ne vključujejo DDV

Tabela 8: Končni rezultat po statični metodi

PRIHODKI	14.400.000,00	eur
ODHODKI	12.879.207,00	eur
RAZLIKA	1.520.793,00	eur
POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m2)	25.418	eur
REZIDUAL NA 1m2 zemljišča	59,83	eur/m2
Vrednost zemljišča po HBU:	1.520.793,00	eur

Sklep

Na podlagi analize najgospodarnejše rabe ugotavljamo da bi po varianti 2 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnim objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 1.520.793,00 eur oziroma 59,83 eur/m2.

4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 3

Podobno kot pri varianti 1 pri varianti 2 predvidevamo izgradnjo enakih objektov, ki pa so v celoti gabaritov P. Objekti so namenjeni bolj trgovinski ali pisarniški dejavnosti.

Upoštevamo izgradnjo 4 objektov po 2.000 m2 in 4 objektov po 1.000 m2 neto tlorisne površine. Predvidimo pozidavo P objektov skupne neto tlorisne površine 12.000 m2.

Tabela 9: Osnovni podatki predvidenega objekta

Predviden objekt		
enot	8	enot
neto tlorisna površina objekta	12.000	m2
neto tlorisna površina pisarn	0	m2
hodniki, stopnišča	0	m2
parkirišča na enoto	40	parkirišča
površina parkirnega mesta	15	m2
Zemljišče:	25.418	m2
Stavbišče:	12.000	m2
Parkirišča (celotna):	4.800	m2
Zelene površine:	2.000	m2
Preostalo zemljišče (ceste, manipulacijski prostor za kamione,...)	6.618	m2
dejanski faktorji glede na predvideno pozidavo		
FI (faktor izrabe parcele):	0,47	
FZ (faktor zazidanosti parcele objekta):	0,47	

Tabela 10: Prikaz predvidenih stroškov

Predinvesticijski stroški						
projektiranje, tehnična dokumentacija, soglasja			2,0	%	191.418,00	eur
komunalni prispevek			3,0	%	287.127,00	eur
komunalni priključki - izvedeno - na parceli			1,0	%	95.709,00	eur
PREDINVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ					574.254,00	eur
GOI						
GOI enoto (eur/m2) - objekt	750	eur	12.000		9.000.000,00	eur
prometna ureditev	50	eur	11.418		570.900,00	eur
GOI SKUPAJ:					9.570.900,00	eur
Ostali stroški						
inženiring+nadzor			1,0	%	95.709,00	eur
financiranje, bančne garancije			5,0	%	478.545,00	eur
prodaja, oglaševanje			2,0	%	191.418,00	eur
SKUPAJ					765.672,00	eur
predviden dobiček			10	%	957.090,00	eur
SKUPAJ					11.867.916,00	eur

Cene GOI ne vključujejo DDV.

Tabela 11: Prodaja bodočih nepremičnin

	m2/kom	cena/m2	cena skupaj v eur
delavnice	0,00	800,00	0,00
pisarne	12.000,00	1.200,00	14.400.000,00
SKUPAJ:			14.400.000,00

Cene ne vključujejo DDV

Tabela 12: Končni rezultat po statični metodi

PRIHODKI	14.400.000,00	eur
ODHODKI	11.867.916,00	eur
RAZLIKA	2.532.084,00	eur
POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m2)	25.418	eur
REZIDUAL NA 1m2 zemljišča	99,62	eur/m2
Vrednost zemljišča po HBU:	2.532.084,00	eur

Sklep

Na podlagi analize najgospodarnejše rabe ugotavljamo da bi po varianti 2 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnim objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 12.532.084,00 eur oziroma 99,62 eur/m2.

4.4 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 4

Ker smo po variantah 1, 2 in 3 po našem mnenju predvideli maksimalno pozidavo glede na lokacijo in glede na okolje ocenjevane nepremičnine, v varianti 4 predvidimo parcelacijo prodajo 8 samostojnih zemljišč za individualno gradnjo.

Tabela 13: Predstavitev primerljivih prodaj

Prilagoditve	PR.	358182	421528	358424	261760	543290	543458
Prodajna cena v eur		463.500,00	107.380,00	582.180,00	259.630,00	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²		7.725,00	1.820,00	9.703,00	3.709,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		60,00	59,00	60,00	70,00	59,75	80,00
Čas prodaje		nov.17	mar.19	nov.17	mar.16	maj.21	maj.21
Katastrska občina		Vrtojba	Vrtojba	Vrtojba	Miren	Nova Gorica	Vrtojba
Lokacija		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka	enaka
Financiranje		enako	enako	enako	enako	enako	enako
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki	enaki	enaki
Funkcionalnost		enako	enako	enako	enako	enako	enako
Opremljenost		enaka	enaka	enaka	enaka	boljša	enaka
Dostopnost		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka	enaka

Tabela 14: Analiza primerljivih prodaj

Prilagoditve	PR.	358182	421528	358424	261760	543290	543458
Prodajna cena v eur		463.500,00	107.380,00	582.180,00	259.630,00	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	Cca..3.177,25	7.725,00	1.820,00	9.703,00	3.709,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		60,00	59,00	60,00	70,00	59,75	80,00
Čas prodaje		nov.17	mar.19	nov.17	mar.16	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		0	0	0	0	-10	0
Skupaj prilagoditve v %		0	0	0	0	-10	0
Prilagojena cena v eur/m ²	63,80	60,00	59,00	60,00	70,00	53,78	80,00
Ponder		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v eur	202.696,14						

Izračun

Neto tlorisna površina v m2	25.418,00
Cena v eur/m2	65,30
Vrednost za celoto v eur	1.659.696,11

Sklep

Na podlagi analize najgospodarnejše rabe ugotavljamo da bi po varianti prodaja osmih samostojnih zemljišč v velikosti vsako cca 3.177,25 m2, predstavljala rezidual na zemljišču v višini 65,30 m2 oziroma 1.659.696,11 eur.

4.4 Sklep o najboljši rabi

Iz namenske rabe ugotavljamo, da bi bila na zemljišču možna pozidava objekta z mešano rabo.

Na podlagi analize najgospodarnejše rabe ugotavljamo da bi:

- po varianti 1 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnim objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 1.018.884,00 eur oziroma 40,09 eur/m2,
- po varianti 2 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnimi objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 1.520.793,00 eur oziroma 59,83 eur/m2,
- po varianti 3 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnim objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 12.532.084,00 eur oziroma 99,62 eur/m2,
- po varianti 4 pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnimi objektom predstavljala rezidual na zemljišču v višini 65,30 m2 oziroma 1.659.696,11 eur.

Analiza najboljše uporabe zemljišča pokaže, da je rezidual vrednosti na zemljišče največji pri izboljšavi zemljišča s primerjalnimi objekti v skladu z izdanim lokacijskim načrtom – varianta 3. Vendar pa je tu problematična namenska raba, saj smo predvideli gradnjo za storitvene dejavnosti in ne industrijo, kar ni povsem v skladu z sedanjo namensko rabo. Primerjalne variante 1, 2 in 4 ne nudijo takšnega tržnega izkoristka nepremičnine. Njihov rezidual je nižji, kar je v dobršni meri posledica slabše namenske rabe in slabšega faktorja pozidanosti. Za variante 1, 2 in 4 torej velja, da izgradnja objektov za prodajo prinaša nižji izplen in posledično nižjo najgospodarnejšo uporabo.

Analiza najgospodarnejše rabe, ki vključuje drugačno zasnovo objektov v skladu s prejetim lokacijskim načrtom in je tržno še zanimiva, vodi v primerno višjo vrednost zemljišča. Na podlagi zgornjih ugotovitev, ki vključujejo stroškovni vidik in tudi tržni vidik zaključujemo, da bi pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnimi objekti v skladu z lokacijskim načrtom (višja izraba zemljišča za izbrano vrsto objekta) predstavlja najgospodarnejšo rabo. Glede na pogoje gradnje večjih objektov tudi ne bi mogli zgraditi.

Na podlagi zgornjih ugotovitev, ki vključujejo stroškovni vidik in tudi tržni vidik zaključujemo, da bi pozidava zemljišča z zakonsko in fizično dopustnimi objekti v skladu z lokacijskim načrtom predstavljala sicer višji rezidual, kot je trenutna ocena vrednosti ocenjevanega zemljišča (glej izračun v nadaljevanju v tem poročilu), ki znaša 57,12 m2. Iz tega lahko sklepamo, da trenutna raba ocenjevanega zemljišča ni njegova najgospodarnejša raba.

Ne glede na zgornje ugotovitve, se v nadaljevanju odločimo za oceno tržne vrednosti pri sedanji rabi, saj je na dan ocene tržne vrednosti v tem poročilu ocenjevano zemljišča enotno stavbno zemljišče, ki se ocenjuje kot celota. Oceno po načinu tržnih primerjav upoštevamo tudi zaradi zahtev naročnika tega poročila.

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

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

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

Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

5.1 Način tržnih primerjav

5.1.1 Predstavitev, pojmi, način izvedbe

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV, veljajo od 31.01.2022).

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

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

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

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

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

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

Način tržnih primerjav obsega dve metodi:

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

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

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

5.1.2 Izvedba

Ocena vrednosti zemljišča

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

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

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah na podlagi metode primerljivih poslov/metoda tržnih primerjav obsega naslednje faze:

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

Izbor in predstavitev nedavno prodanih primerljivih nepremičnin

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

Tabela 15: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PR.	358182	421528	358424	261760	543290	543458
Prodajna cena v eur		463.500,00	107.380,00	582.180,00	259.630,00	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	7.725,00	1.820,00	9.703,00	3.709,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		60,00	59,00	60,00	70,00	59,75	80,00
Čas prodaje		nov.17	mar.19	nov.17	mar.16	maj.21	maj.21
Katastrska občina		Vrtojba	Vrtojba	Vrtojba	Miren	Nova Gorica	Vrtojba
Lokacija		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka	enaka
Financiranje		enako	enako	enako	enako	enako	enako
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki	enaki	enaki
Funkcionalnost		enako	enako	enako	enako	enako	enako
Opremljenost		enaka	enaka	enaka	enaka	boljša	enaka
Dostopnost		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka	enaka

Primerljive nepremičnine predstavljajo podobne nepremičnine ocenjevani, na podobni lokaciji. Več o nepremičninah je možno z ogledom na google.maps.

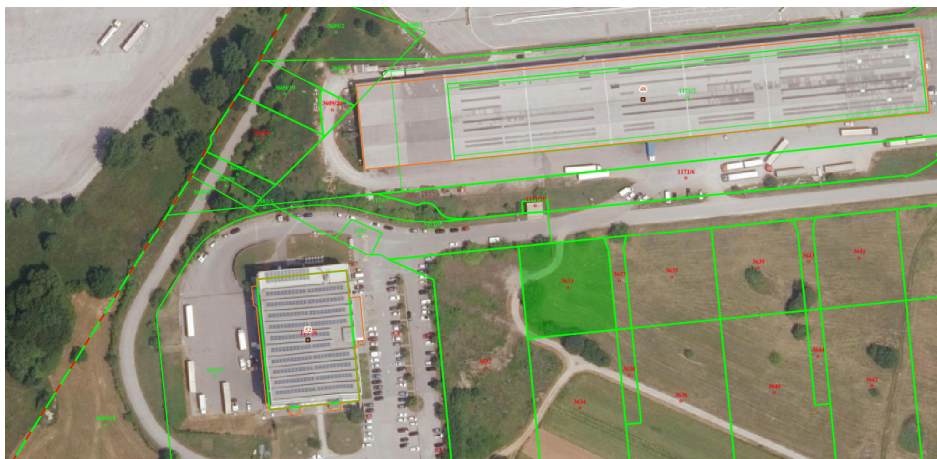
Slika 5: Slike primerljivih prodaj



Primerljiva prodaja pod št.: 358182



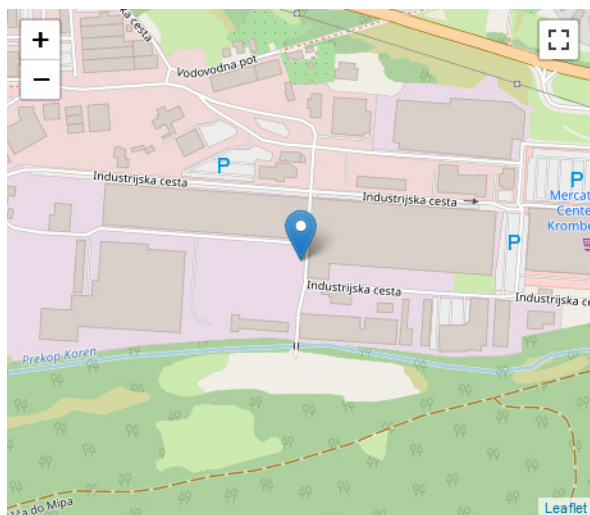
Primerljiva prodaja pod št.: 421528



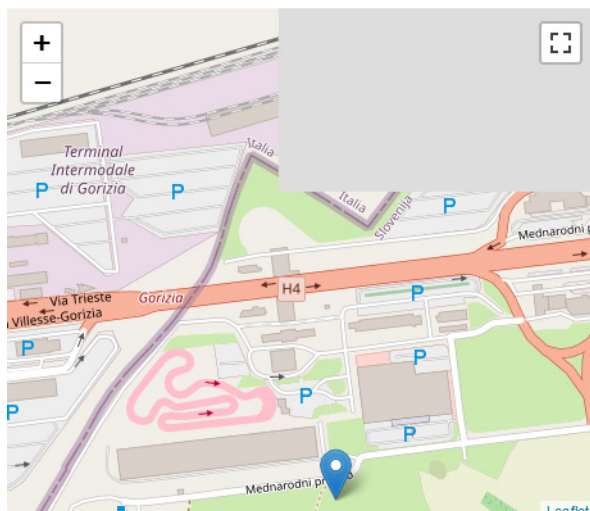
Primerljiva prodaja pod št.: 358424



Primerljiva prodaja pod št.: 261760



Primerljiva prodaja pod št.: 543290



Primerljiva prodaja pod št.: 543290

Izvedba prilagoditev med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino

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

Izbrane sestavine primerjave

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

Ker za leta 2016 – 2021 bistvenih odstopanj v cenah zemljišč na izbrani lokaciji ni, prilagoditve zaradi časa prodaje ne izvedemo. Poleg tega je indeks gibanja cen zelo težko določiti, saj nimamo velik transakcij, še manj pa dobrih primerljivih prodaj.

Prilagoditev zaradi vpliva lokacije

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

Primerljive prodaje so iz Vrtojbe, Mirna in Nove Gorice. Vse primerljive prodaje so tako dokaj blizu avtoceste Ljubljana – Nova Gorica. Ocenjevane nepremičnine niso ob avtocesti, iz tega stališča je njihova lokacija slabša. Po drugi strani pa se ocenjevane nepremičnine nahajajo v bližini največjega mesta na Goriškem, Novi Gorici, iz tega stališča pa menimo, da so ocenjevane nepremičnine lokacijsko boljše od zemljišč ob avtocesti. Glede na predstavljena dejstva se odločimo, da posebnih prilagoditev zaradi lokacije ne izvedemo.

Prilagoditev zaradi velikosti izboljšav/zemljišča

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

Kompleks ocenjevanih zemljišč je sicer zelo velik, a ker omogoča prodajo v manjših kosih, bo prodaja obsegala prodajo več manjših zaključenih zemljišč, zato izvedemo manjše, delno tudi subjektivne, prilagoditve.

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

Analiziramo razlike v funkcionalnosti (razlike v dostopu, parkiranju, manipulacijskem prostoru,...) med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Prilagoditve zaradi parkiranja, komunalne urejenosti, nadstropja, instalacij,... bistveno ne odstopajo od ocenjevanih nepremičnin.

Prilagoditev zaradi opremljenosti

Primerljive prodaje predstavljajo podobno komunalno neopremljena zemljišča, zato posebnih prilagoditev ne izvedemo.

Ocenitev prilagojene tržne cene primerljivih nepremičnin

Tabela 16: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PR.	358182	421528	358424	261760	543290	543458
Prodajna cena v eur		463.500,00	107.380,00	582.180,00	259.630,00	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	7.725,00	1.820,00	9.703,00	3.709,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		60,00	59,00	60,00	70,00	59,75	80,00
Čas prodaje		nov.17	mar.19	nov.17	mar.16	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		-7	-20	-5	-10	-10	-10
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		0	0	0	0	-10	0
Skupaj prilagoditve v %		-7	-20	-5	-10	-20	-10
Prilagojena cena v eur/m ²	57,12	55,80	47,20	57,00	63,00	47,80	72,00
Ponder		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v eur	1.451.876,16						

Izračun

Neto tlorisna površina v m ²	25.418,00
Cena v eur/m ²	57,12
Vrednost za celoto v eur	1.451.876,16

Rekapitulacija po načinu tržnih primerjav/ocenitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah ocenjevane nepremičnine

Ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine je določena z aritmetično sredino med primerljivimi prodajami (realizirane pogodbene cene), ki tako znaša na dan 27.06.2022 **1.451.876,16 eur**.

Ocena tržne vrednosti ob predpostavki, da je komunalna infrastruktura že zgrajena

Tabela 17: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PR.	358182	421528	358424	261760	543290	543458
Prodajna cena v eur		463.500,00	107.380,00	582.180,00	259.630,00	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	7.725,00	1.820,00	9.703,00	3.709,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		60,00	59,00	60,00	70,00	59,75	80,00
Čas prodaje		nov.17	mar.19	nov.17	mar.16	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		-7	-20	-5	-10	-10	-10
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		15	15	15	15	5	15
Skupaj prilagoditve v %		8	-5	10	5	-5	5
Prilagojena cena v eur/m ²	66,85	64,80	56,05	66,00	73,50	56,76	84,00
Ponder		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v eur	1.699.253,24						

Izračun

Neto tlorisna površina v m ²	25.418,00
Cena v eur/m ²	66,85
Vrednost za celoto v eur	1.699.253,24

Rekapitulacija po načinu tržnih primerjav/ocenitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah ob predpostavki, da je komunalna infrastruktura že zgrajena

Ocena tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine je določena z aritmetično sredino med primerljivimi prodajami (realizirane pogodbene cene), ki bi tako znašala ob predpostavki dokončanja komunalne infrastrukture **1.699.253,24 eur oziroma 66,85 eur/m²..**

5.2 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (npr. nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva (MSOV, veljajo od 31.01.2022 dalje).

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

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

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

5.3 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo (MSOV, veljajo od 31.01.2022 dalje).

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

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

S formulo bi lahko nabavnovrednostni način na kratko izrazili kot:

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

V = vrednost nepremičnine

V_z = vrednost zemljišča

V_{zu} = vrednost zunanje ureditve

V_o = nadomestitvena (reprodukcijska) vrednost objekta

I_v = izguba vrednost zaradi vseh vrst zastaranja

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

6. USKLADITEV, SKLEP IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

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

Ocena tržne vrednosti na podlagi načina tržnih primerjav znaša: **1.451.876,16 eur**

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

Utemeljitev tržne vrednosti

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

Kot navaja strokovna literatura je osnova za odločanje o vrednosti pravic na nepremičninah dogajanje na trgu. Najhitrejši odraz dogajanja na trgu je spremljanje transakcij primerljivih prodaj, zaradi navedenega oceno tržne vrednosti zaključim po načinu tržnih primerjav. Na razpolago je bilo namreč dovolj tržnih podatkov, na podlagi katerih lahko zaključim, da je najbolj primeren način tržnih primerjav.

Glede na vse zgoraj zapisano, po preudarnem premisleku ter na osnovi razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer, ocenjujem, da OCENA TRŽNE VREDNOSTI pravic na ocenjevanih nepremičninah na datum ocenjevanja vrednosti, 27.06.2022 znaša

1.451.876,16 eur

Na osnovi zahteve naročnika oceno tržne vrednosti zaključimo ob predpostavki, da je komunalna infrastruktura že zgrajena (pridobljeno uporabno dovoljenje).

Ocena tržne vrednosti ocenjevalne nepremičnine je določena z aritmetično sredino med primerljivimi prodajami (realizirane pogodbene cene), ki bi tako znašala ob predpostavki dokončanja komunalne infrastrukture (pridobljeno uporabno dovoljenje) **1.699.253,24 eur oziroma 66,85 eur/m², zaokroženo.**

1.700.000,00 eur

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

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

7. VIRI IN LITERATURA

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

GURS, Letno poročilo, leto 2021,
Dostopno: http://e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/porocilo/Porocilo_2021.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.slovenia-info.si

www.peg-online.net

www.nepremicnine.net

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

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

8. PRILOGE

- kopija odločbe dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin,
- kopija podatkov o predmetni nepremičnini PROSTOR – GURS,