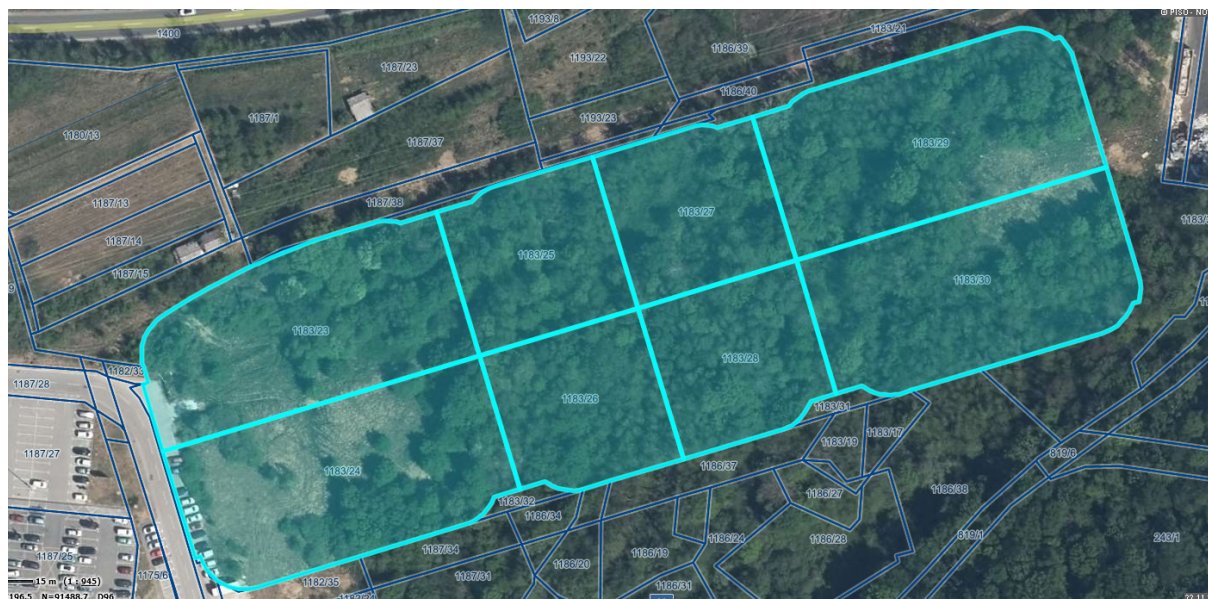


POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI



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 ČONE, 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
SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Goriška cesta 29E
5270 Ajdovščina

V Ajdovščini, dne 04.09.2023

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 EKONOMSKE 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 domnevami in omejitvenimi pogoji.

Veljavni datum ocenitve vrednosti je: **04.09.2023**

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 m ² (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 ocena tržne vrednosti absolutne pravice na nepremičninah, ki je bila ovrednotena na dan **04.09.2023**, zaokroženo znaša

1.600.000,00 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**.

1.754.000,00 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, 04.09.2023

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Edi Batagelj

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Blejska cesta 29E
SI 70 Ajdovščina

KAZALO

Naslovna stran
Spremno pismo

KAZALO SLIK IN GRAFOV	5
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
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
3.0 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN	22
3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 3/2023 z dne 23.05.2023)	22
3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2022, marec 2023)	27
3.2.1 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za prvo polletje leta 2022, oktober 2022)	31
3.2.2 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za prvo polletje leta 2021, november 2021)	32
3.2.2 Analiza trga najemnin (Vir: Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019) – april 2020	33
3.2.3 Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju	36
3.3 Davčna analiza	37
4.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	38
4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 1	40
4.2 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 2	42
4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 3	43
4.4 Analiza najgospodarnejše uporabe - varianta 4	45
4.4 Sklep o najboljši rabi	46
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI	47
5.1 Način tržnih primerjav	47
5.1.1 Predstavitev, pojmi, način izvedbe	47
5.1.2 Izvedba	48
5.2 Na donosu zasnovan način	54
5.3 Nabavnovrednostni način	54
6. USKLADITEV, SKLEP IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	55
7. VIRI IN LITERATURA	56
8. PRILOGE	56

KAZALO SLIK IN GRAFOV

Slika 1: Lokacija ocenjevane nepremičnine.....	17
Slika 2: Slike ocenjevane nepremičnine	21
Slika 3: Namenska raba.....	39
Slika 4: Slike primerljivih prodaj.....	49

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki predvidenega objekta.....	41
Tabela 2: Prikaz predvidenih stroškov.....	41
Tabela 3: Prodaja bodočih nepremičnin	41
Tabela 4: Končni rezultat po statični metodi	41
Tabela 5: Osnovni podatki predvidenega objekta.....	42
Tabela 6: Prikaz predvidenih stroškov.....	42
Tabela 7: Prodaja bodočih nepremičnin	43
Tabela 8: Končni rezultat po statični metodi	43
Tabela 9: Osnovni podatki predvidenega objekta.....	43
Tabela 10: Prikaz predvidenih stroškov.....	44
Tabela 11: Prodaja bodočih nepremičnin	44
Tabela 12: Končni rezultat po statični metodi	44
Tabela 13: Predstavitev primerljivih prodaj.....	45
Tabela 14: Analiza primerljivih prodaj.....	45
Tabela 15: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)	49
Tabela 16: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)	52
Tabela 17: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)	53

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število najemov za poslovne nepremičnine, sklenjenih na podlagi novih najemnih pogodb in aneksov, Slovenija, 2017 – 2019	34
Preglednica 2: Mesečne najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, 2017 – 2019	35
Preglednica 3: Mesečne najemnine in oddane površine lokalov za izbrane občine in združeni občini, 2017 – 2019	36

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 m ² (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 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: 04.09.2023

Datum ogleda nepremičnine: 16.08.2023

Datum izdelave poročila: 04.09.2023

Datum identifikacije nepremičnine: 04.09.2023

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 04.09.2023

1.600.000,00 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.**

1.754.000,00 eur

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

OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IN SVETOVANJE
Edi BATAGELJ s. p.
Borštnikova cesta 29E
SI-70 Ajdovščina

1.3 Omejitveni pogoji in okoliščine

1.3.1 Splošni omejitveni pogoji

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

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

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

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

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

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

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

Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

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

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

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

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

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

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca, naročnika in uporabnike. Na podlagi MSOV, veljajo od 31. januarja 2022, Kodeks vedenja, Etika, ki v točki 6.7 navaja: » Ocenjevalec vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalec vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njegove ocenitve vrednosti«, določam, da je poročilo zaupno za ocenjevalca, naročnika in uporabnike v takšni meri, da ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, vendar pa je dopustno sklicevanje in razkritje poročila in številka **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 cenitve in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Preverjene so v skladu z možnostmi in z uporabo navedenih virov in materialov, v katere zaupam, so prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Za spremembo tržnih pogojev in s tem povezanih tržnih vrednosti, nastalih po datumu ocenjevanja, ocenjevalec ne odgovarja.

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

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

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

Ocena tržne vrednosti v tem poročilu velja ob predpostavki, da so 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 veljajo 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 prepoznanimi dobro obveščanima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Podlaga vrednosti po MSOV – Likvidacijska vrednost

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

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

1.3.5 Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekateri 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 ravnovesja 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 kreditorejmalčeva 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.
Priljubljena 29E
SI 70 Ajdovščina

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

1.6 Izjava ocenjevalca, skladna s hierarhijo standardov in SPS 2

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

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

PREDMET OCENJEVANJA

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 tretjič;**

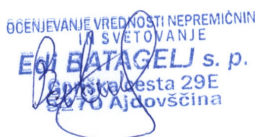
Izjava ocenjevalca, skladna po MSOV, veljajo od 31. januarja 2022

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



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

1.7 Opis postopka in obsega zbiranja podatkov ter izdelave poročila

Ogled predmetne nepremičnine in okolja

Dne **16.08.2023** je bil izveden vizualni ogled predmetne nepremičnine. Opravljen je bil podrobni 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

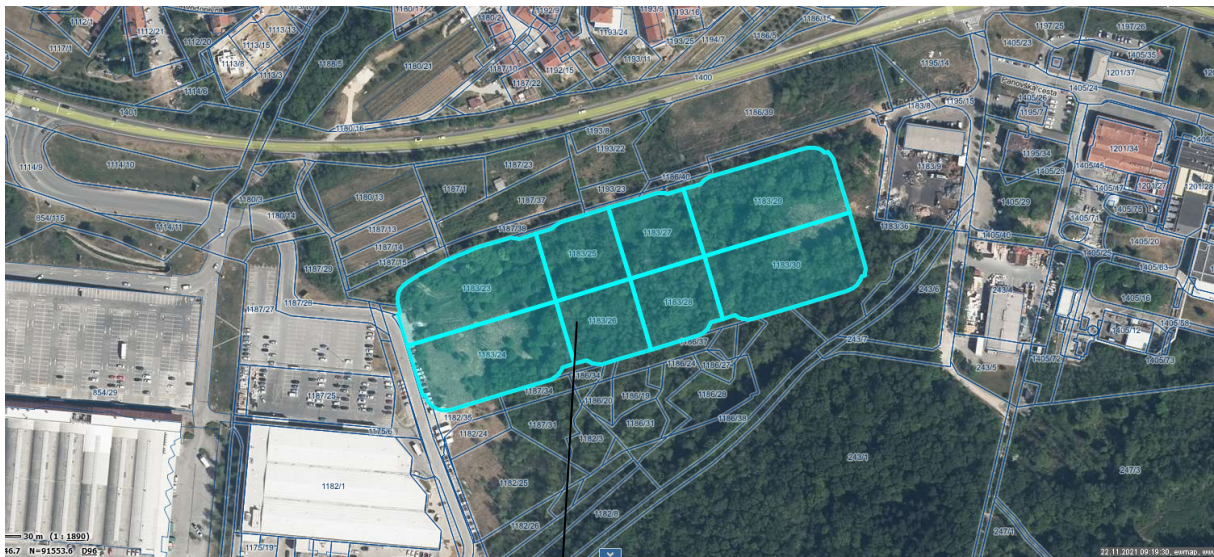
Ocenjevane nepremičnine, stavbna zemljišča, se nahajajo na vzhodnem delu Poslovno ekonomske cone v Kromberku, med trgovskim centrom Merkur in industrijskimi obrati bivše tovarne MIP.

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

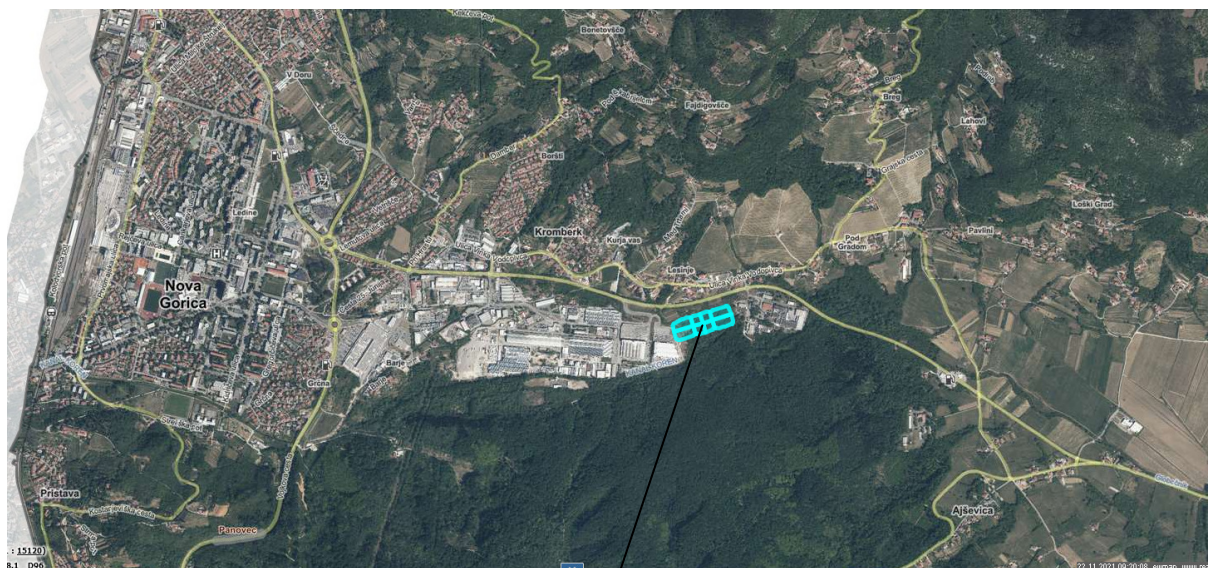
Komunalna ureditev kompleksa je v zaključni fazi.

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 ocenjevane nepremičnine

2.2 Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)

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

Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2021 je imela občina približno 31.840 prebivalcev (približno 15.970 moških in 15.860 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 9. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 114 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,9 (v Sloveniji -2,0). 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 2,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -0,8 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 171 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 139). 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 petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 16 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.123 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 2.950 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.080 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 38

študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 69 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

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

Med 1.000 prebivalci občine jih je 636 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 13 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 445 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 80 kg več kot v celotni Sloveniji.

PODATKI ZA LETO 2021	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	280	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	31.835	2.107.007
Gostota naseljenosti - 1. julij	114	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,7	43,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,8	-0,9
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	13.042	804.432
Stopnja delovne aktivnosti (%)	68,6	66,7
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.254,12	1.270,30
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	1.634.254	137.819.826
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	12,5	10,6

2.3 Opis in slike ocenjevane 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 dostopne ceste že urejene in tudi asfaltirane, uvozi na posamezno parcelo so urejeni, komunalna infrastruktura se nahaja na posamezni parceli.

Na dan ogleda se izvajajo zaključna dela na celotnem kompleksu – priključki kompleksa na ostalo komunalno infrastrukturo v mestu.

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





3.0 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN

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

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

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

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

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

3.1 Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 3/2023 z dne 23.05.2023)

V prvem četrletju je rast gospodarske aktivnosti v Sloveniji izhajala iz trošenja gospodinjstev, gradbenih investicij in rasti večine storitvenih dejavnosti, v izvoznem delu gospodarstva pa je bila šibka. Realni bruto domači proizvod (BDP) se je v prvem letošnjem četrletju glede na zadnje lansko povečal za 0,6 %, medletno je bil večji za 0,7 %. Potrošnja gospodinjstev je k medletni rasti BDP v prvem četrletju prispevala več kot odstotno točko. Gospodinjstva so glede na enako lansko obdobje več trošila za turistične storitve v tujini in nakupe avtomobilov, manj pa za hrano, neživila in prenočitve doma. Ob rasti prihodov in nočitev tujih turistov je bila rast v storitvah, povezanih s turizmom, visoka. Investicijska dejavnost je bila tudi v prvem četrletju razmeroma visoka, zlasti se je krepila aktivnost v gradbeništvu. Presenetljivo visok negativen prispevek zalog (–6,5 o. t.) pa je vplival na močno medletno zmanjšanje bruto investicij. Aktivnost v izvoznem delu gospodarstva je bila v prvem četrletju šibka, saj sta izvoz blaga in aktivnost v predelovalnih dejavnostih ostala podobna kot v enakem obdobju lani. Okrepila pa se je storitvena menjava, zlasti potovanj, podprta s hitrim pokovidnim okrevanjem v turizmu. Skupni izvoz se je povečal, skupni uvoz pa zmanjšal, kar je prispevalo k visokemu pozitivnemu prispevku salda menjave s tujino (5,1 o. t.). Državna potrošnja se je po obdobju okrepljene rasti medletno znižala tretje četrletje zapored, in sicer predvsem v povezavi z nižjimi izdatki za obvladovanje epidemije covid-19.

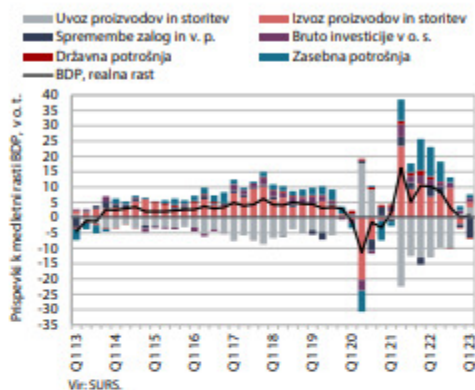
Gospodarska rast v evrskem območju je bila v prvem četrtletju skromna, razpoložljivi kazalniki nakazujejo njeno okrevanje v drugem četrtletju. Po četrtletni stagnaciji v lanskem zadnjem četrtletju se je BDP evrskega območja v prvem četrtletju povečal za 0,1 % (medletno 1,3 %). Rast je bila sicer nekoliko višja od predhodnih pričakovanj EK. Glede na razpoložljive kazalnike razpoloženja (PMI, ESI) naj bi se rast gospodarske aktivnosti evrskega območja v drugem četrtletju krepila. K izboljšanju kazalnikov je prispevalo zlasti izboljšanje zaupanja v storitvenih dejavnostih, v predelovalnih dejavnostih pa se zaupanje še naprej zmanjšuje. To se odraža tudi v slovenskih izvozno usmerjenih dejavnostih, kjer se je razpoloženje v začetku drugega četrtletja še nekoliko poslabšalo. V primerjavi s februarско napovedjo je EK napoved gospodarske rasti za evrsko območje za leti 2023 in 2024 nekoliko zvišala, navzgor pa je bila popravljena tudi napoved inflacije. EK nadalje opozarja na negativna tveganja, ki naj bi se v zadnjih mesecih povečala in so povezana zlasti z vztrajno osnovno inflacijo, zaostritvijo pogojev na finančnih trgih ter gospodarskimi posledicami vojne v Ukrajini.

V prvem četrtletju je k rasti števila delovno aktivnih ponovno največ prispevalo zaposlovanje tujih državljanov, upadanje števila brezposelnih se je aprila nadaljevalo; povprečna bruto plača je bila februarja realno višja kot pred letom. Medletna rast števila delovno aktivnih je bila marca podobna kot v prvih dveh mesecih (1,8-odstotna). K rasti zaradi pomanjkanja domačih delavcev v večini dejavnosti največ prispeva zaposlovanje tujih državljanov, marca je bil ta prispevek že 83-odstoten. Najvišja rast je bila v gradbeništvu, ki izstopa po deležu tujcev (48 %) in tudi sicer sodi med dejavnosti z velikim pomanjkanjem delovne sile. Konec aprila je bilo registriranih 48.904 brezposelnih, kar je 3,4 % manj kot konec marca oziroma 16,3 % manj kot pred letom. Za skoraj tretjino je bilo manj tudi dolgotrajno brezposelnih. Povprečna bruto plača je bila februarja medletno realno višja za 1,2 %, na kar je vplival predvsem občuten dvig minimalne plače v začetku leta in tudi razmeroma nizka lanska osnova, povišale so se tudi plače v javnem sektorju.

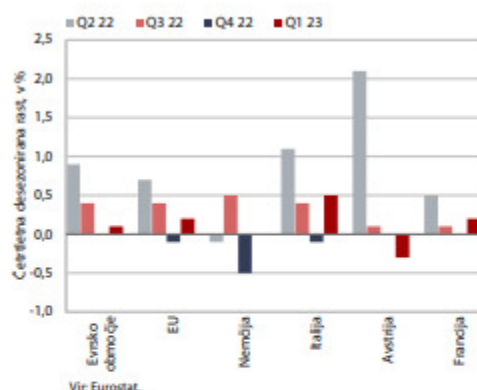
Aprila se je medletna rast cen življenjskih potrebščin nekoliko znižala, a je bila z 9,4 % še naprej visoka. Podobno kot v predhodnih mesecih so k rasti največ prispevale cene hrane in brezalkoholnih pijač, ki so bile aprila za 15,8 % višje kot pred letom (marca 19 %). Nadalje je ostal visok prispevek cen neenergetskega industrijskega blaga in storitev, kjer se je rast tudi aprila gibala okoli 8 %. Nižji kot v predhodnih mesecih pa je bil prispevek rasti cen energentov, kjer se je aprila medletna rast opazno umirila (za 6,7 o. t. na 8,7 %). Osnovna inflacija, to je rast cen z izločenim vplivom cen energentov, hrane in brezalkoholnih pijač, se je tudi aprila ohranila okrog 8 % in je bila višja kot v evrskem območju. Cene proizvodov slovenskih proizvajalcev so se aprila na mesečni ravni po približno dveh letih pol neprekinjene rasti znižale, nadalje se je upočasnila tudi medletna rast (iz 13,4 % marca na 9,9 % aprila).

Aktualno Ekonomsko ogledalo, št. 3/2023 Konsolidirana bilanca javnega sektorja je imela v prvem četrtletju letos primanjkljaj v višini 273,7 mio EUR, kar je nekoliko manj kot v enakem obdobju lani. Prihodki so se medletno zvišali za 2,6 %, rast je izhajala predvsem iz rasti prispevkov za socialno varnost ob nadaljnji rasti zaposlenosti in okrepljeni rasti plač. Bistveno nižja so bila, ob visoki lanski osnovi, prejeta sredstva iz EU in nekateri nedavčni prihodki, hkrati pa se je umirila tudi rast davčnih prihodkov (ob nižji rasti gospodarske aktivnosti, začasnem znižanju davčnih obremenitev energentov in zakonodajnih spremembah pri dohodnini). Odhodki so bili medletno višji za 1,7 % (lani – 2,8 %), k temu pa je največ prispevala rast plač in drugih stroškov dela, na katere je vplival dogovor o dvigu plač v javnem sektorju. Povišali so se tudi različni transferji (subvencije in transferji posameznikom in gospodinjstvom), na kar so poleg lanske osnove vplivali tudi ukrepi za blažitev posledic energetske druginje.

V prvem četrtletju v Sloveniji podobna četrtletna rast kot v zadnjem lanskem četrtletju



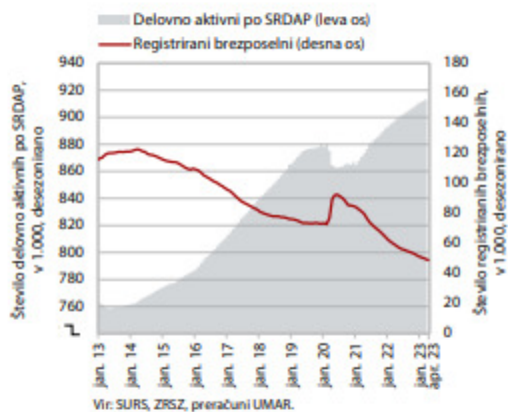
Skromna rast gospodarske aktivnosti v glavnih trgovinskih partnericah evrskega območja



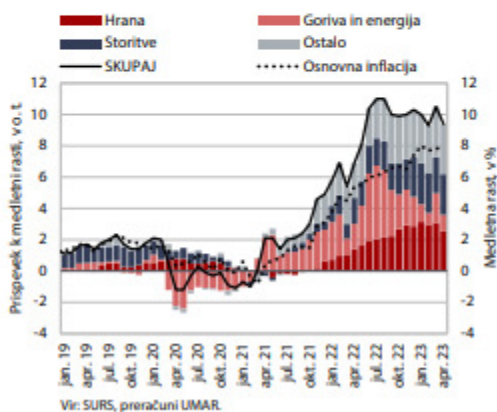
Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI) za evrsko območje se je aprila zvišala, in sicer v storitvah



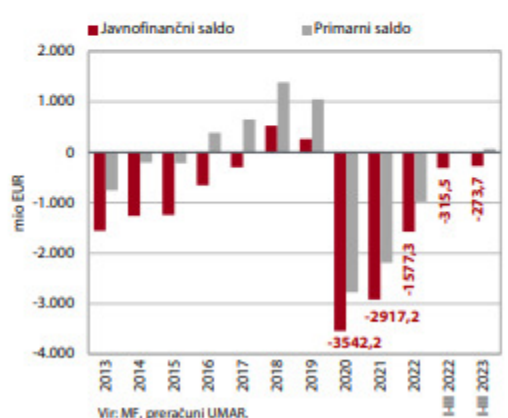
Ob velikem povpraševanju po delovni sili se brezposelnost še naprej znižuje



K medletni inflaciji največ prispevajo cene hrane in brezalkoholnih pijač, visoka je tudi osnovna inflacija



Javnofinančni primanjkljaj je bil v prvem četrtletju letos nekoliko manjši kot v enakem obdobju lani



Realni bruto domači proizvod (BDP) se je v prvem letošnjem četrtletju glede na zadnje lansko povečal za 0,6 %, medletno pa je bil večji za 0,7 %. Potrošnja gospodinjstev je k medletni rasti BDP v prvem četrtletju prispevala več kot odstotno točko. Gospodinjstva so glede na enako lansko obdobje več trošila za turistične storitve v tujini in nakupe avtomobilov, manj pa za hrano, neživila in prenočitve doma. Ob rasti prihodov in nočitev tujih turistov je bila rast v storitvah, povezanih s turizmom, visoka. Investicijska dejavnost je bila tudi v prvem četrtletju razmeroma visoka, zlasti se je krepila aktivnost v gradbeništvu. Presenetljivo visok negativen prispevek zalog (−6,5 o.t.) pa je vplival na močno medletno zmanjšanje bruto investicij. Aktivnost v izvoznem delu gospodarstva je bila v prvem četrtletju šibka, saj sta izvoz blaga in aktivnost v predelovalnih dejavnostih ostala na podobni ravni kot v enakem obdobju lani. Okrepila pa se je storitvena menjava, zlasti potovanj, podprta s hitrim pokovidnim okrevanjem v turizmu. Skupni izvoz se je povečal, skupni uvoz pa znižal, kar je prispevalo k visokemu pozitivnemu prispevku salda menjave s tujino (5,1 o. t.). Državna potrošnja se je po obdobju okrepljene rasti medletno znižala tretje četrtletje zapored, predvsem v povezavi z nižjimi izdatki za obvladovanje epidemije covid-19.

Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del marca povečala. Vrednost opravljenih gradbenih del se je v začetku letošnjega leta močno povečala in bila marca medletno višja za 28 %. V prvem četrtletju je bila aktivnost za 24 % višja kot v prvem četrtletju lani, rast je bila podobna v vseh treh segmentih, ki jih spremlja statistika: v gradnji stavb, inženirskih objektov in specializiranih gradbenih delih. Implicitni deflator vrednosti opravljenih gradbenih del, ki meri cene v gradbeništvu, je marca znašal 9 %, kar je najmanj od začetka leta 2022. Nekateri drugi podatki kažejo na znatno nižjo rast aktivnosti v gradbeništvu. Po podatkih DDV je bila marca aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 6 % višja kot lani. Razlika v rasti aktivnosti glede na podatke o vrednosti opravljenih gradbenih del je znašala 22 o. t. Podobno podatki o vrednosti industrijske proizvodnje v dveh dejavnostih, ki sta tradicionalno močno povezani z gradbeništvom, ne nakazujeta tako visoke rasti.

Zasebna potrošnja je bila v prvem četrtletju medletno večja za 2,1 %; gospodinjstva so medletno več trošila za avtomobile in turistične storitve v tujini, manj pa za hrano, neživila in prenočitve doma. Medletno večja je bila prodaja osebnih vozil, ki se je lani zaradi motenj v dobavnih verigah močno zmanjšala. Večja je bila tudi potrošnja za turistične storitve v tujini⁹, manjše kot pred letom pa je bilo število prenočitev domačih turistov v Sloveniji¹⁰. Medletno manjša je bila tudi prodaja živil, pijač in tobačnih izdelkov (za 6 %), ki se zmanjšuje že od lanske pomladi, ter neživil (za 5 %). Vrednost kazalnika gospodarske klime se je aprila znižala.

Marca je bila medletna rast števila delovno aktivnih podobna kot v prvih dveh mesecih (1,8 %). Najvišja je ostala v gradbeništvu, dejavnosti z velikim pomanjkanjem delovne sile, kjer se je število delovno aktivnih tudi glede na začetek leta 2019 najbolj povečalo. K skupni rasti števila delovno aktivnih že dlje časa največ prispeva zaposlovanje tujih državljanov – na medletni ravni je bil prispevek marca 83-odstoten, kar je še nekoliko več kot v prejšnjih mesecih. Delež tujcev med vsemi delovno aktivnimi je bil 14,2-odstoten, medletno je bil večji za 1,3 o. t. Po deležu tujcev izstopajo gradbeništvo (48 %), promet in skladiščenje (32 %) ter druge raznovrstne 90 poslovne dejavnosti (26 %).

Povprečna bruto plača je bila februarja medletno realno višja za 1,2 %. Na to je vplival predvsem občuten dvig minimalne plače v začetku leta in tudi razmeroma nizka osnova iz februarja 2022. V zasebnem sektorju je bila povprečna bruto plača medletno realno višja za 1,8 %. Najvišja je bila v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih in gostinstvu, dejavnostih z velikim pomanjkanjem delovne sile in velikim deležem prejemnikov minimalne plače. Tudi v javnem sektorju so bile bruto plače medletno realno nekoliko višje (za 0,2 %). Nominalno je bila povprečna bruto plača februarja medletno višja za 10,7 %, v javnem sektorju za 9,5 %, v -20 zasebnem pa za 11,3 %.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je aprila nekoliko upočasnila, a je bila z 9,4 % še vedno precej visoka. K skupni rasti še vedno največ (2,7 o. t.) prispevajo cene hrane in brezalkoholnih pijač, katerih medletna rast se je sicer znižala na 15,8 % (z 19 % marca). To je posledica mesečnega znižanja cen (prvič po novembru 2021), k čemur je po naši oceni prispevalo umirjanje razmer na trgu energentov in vhodnih surovin (npr. gnojil). K nižji medletni rasti pa je pomembno prispevala tudi višja osnova iz lanskega aprila, ko so se cene hrane in brezalkoholnih pijač na mesečni ravni povišale kar za 2,7 %. Visoka osnova je vplivala tudi na nižjo rast cen v skupini stanovanja, voda, električna energija, plin in drugo gorivo (13,7 %). Še naprej se postopoma umirjajo rasti cen trajnega blaga (5,5 %), rast cen poltrajnega blaga pa se je v zadnjih dveh mesecih okrepila (6

%). Medletna rast cen storitev je tudi zaradi precej visokih sezonskih sprememb cen počitniških paketov v zadnjih dveh mesecih precej nihala in aprila ponovno dosegla skoraj 8 %. Okoli te ravni se giblje tudi osnovna inflacija.

Medletna rast obsega posojil bank domačim nebančnim sektorjem se je marca nadalje upočasnila na 2,5 %, na mesečni ravni se je obseg kreditov zmanjšal že drugič zapored. Ob zaostrovanju pogojev zadolževanja in umirjanju gospodarske aktivnosti se hitro umirja rast kreditov podjetjem in NFI, ki so bili medletno višji le še za 0,7 %. Postopoma se upočasnjuje tudi rast kreditov gospodinjstvom, predvsem stanovanjskih, ki pa še vedno rastejo hitreje kot potrošniška posojila. Rast slednjih se je sicer letos nekoliko okrepila (na 2,6 %). Obseg novih kreditov nefinančnih družb je bil za skoraj četrtno manjši kot pred letom, v podobni meri je upadel tudi obseg novih kreditov gospodinjstvom, predvsem zaradi skoraj prepolovljenega zadolževanja v obliki stanovanjskih posojil. Medletna rast depozitov domačih nebančnih sektorjev se je marca ohranila okrog doseženih ravni (6,1 %). Depozitne obrestne mere še vedno naraščajo precej počasneje kot kreditne, zato večino rasti izvira iz prirasta vlog čez noč. Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev pa se ohranja nekoliko nad 1 %.

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023 (Vir: Pomladanska napoved št. 3/2023 z dne 02.03.2023)

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Spodbuden je tudi podatek o rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju, ki je v Sloveniji in evrskem območju nekoliko preseгла pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude.

Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta.

V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025).

Letos se bosta rast zaposlenosti (1,0 %) in upadanje brezposelnosti nadalje umirjala, izraziteje v prvi polovici leta; veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti.

Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1 %), proti koncu obdobja napovedi pa se bo še okrepila.

Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024.

3.2 Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2022, marec 2023)

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj

prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb

Za leto 2022 smo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, ocenjujemo, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	37,0	36,8	32,6	37,4	33,8
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,5	2,9	2,4	3,0	2,8

Opombe:

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

- Podatki za leto 2022 so šečasni.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Deleža kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

Po naši oceni na podlagi še preliminarnih podatkov za leto 2022 je bilo v preteklem letu v primerjavi z rekordnim letom 2021 število sklenjenih pogodb manjše za 5 do 10 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5 odstotkov.

Leta 2022 je bilo po naši oceni število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015, ko so bile cene nepremičnin po krizi nepremičninskega trga leta 2008 najnižje in je prišlo do obrata cen nepremičnin, še vedno za 10 do 15 odstotkov večje. Skupna vrednost prometa pa je bila večja kar za okoli 60 odstotkov, kar gre pripisati predvsem višjim cenam nepremičnin oziroma njihovi rasti po letu 2015. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20 odstotkov.

Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z

decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov.

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je po naši oceni število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

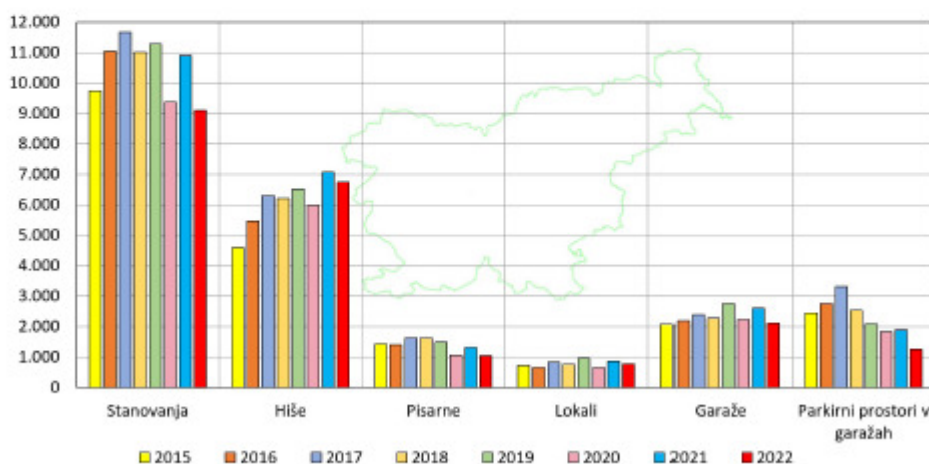
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	14.340	17.949	17.781	15.339	17.971	15.852
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	2.156	2.455	2.438	1.710	2.163	1.806
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni prostori skupaj	4.509	5.698	4.837	4.069	4.502	3.360
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prostori v stavbah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

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 2022 so še začasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2015 – 2022



Poslovne nepremičnine

Po naši oceni je bilo leta 2022 pri nas prodanih nekaj manj kot 1.100 pisarn in nekaj manj kot 800 lokalov. Okoli 75 odstotkov vseh prodaj lokalov so predstavljale prodaje trgovskih in storitvenih lokalov, okoli 25 odstotkov pa prodaje gostinskih lokalov.

Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2021 leta 2022 prodanih za okoli 20 odstotkov manj pisarniških prostorov in za okoli 10 odstotkov manj lokalov.

3.2.1 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za prvo polletje leta 2022, oktober 2022)

Poslovne nepremičnine

V prvem polletju 2022 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 14 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo število transakcij poslovnih nepremičnin večje za okoli 25 odstotkov.

Preglednica 6: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

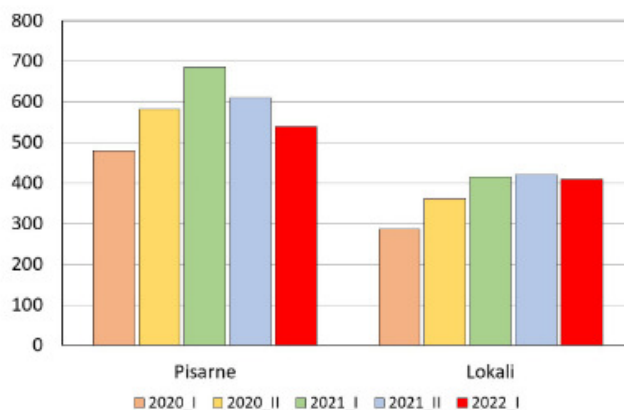
	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Poslovne nepremičnine skupaj	766	942	1.101	1.031	948
Pisarne	480	581	685	610	539
Lokali	286	361	416	421	409

Opomba:

- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Upad trgovanja s poslovnimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta je predvsem posledica občutnega zmanjšanja števila transakcij s pisarnami, medtem ko se število transakcij z lokali ni bistveno zmanjšalo.

Slika 4: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



3.2.2 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN (Vir: Letno poročilo GURS za prvo polletje leta 2021, november 2021)

V prvem polletju 2021 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2020 za skoraj petino večje. V primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo večje za okoli 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo za slabih 5 odstotkov manjše. Na epidemijo se je trg poslovnih nepremičnin odzval drugače kot trg stanovanjskih nepremičnin. Upad prometa s poslovnimi nepremičninami je bilo po prvi razglasitvi epidemije v prvem polletju 2020 precej večji. Tudi okrevanje trga poslovnih nepremičnin je bilo vse do letošnjega prvega polletja precej počasnejše, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju po poslovnih in trgovskih prostorih zaradi negotovosti podjetij glede gospodarskih posledic epidemije. Prava oživitev trga poslovnih nepremičnin je nastopila šele v drugem četrtletju letošnjega leta, ko se je število kupoprodajnih poslov povečalo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Preglednica 5: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.143	1.259	758	936	1.095
Pisarne	643	811	472	575	683
Lokali	500	448	286	361	412
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb	84	139	159	243	155

Opomba:

- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

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 1: 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 najemodajalci 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 2: 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 vhodih 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 3: 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.

3.3 Davčna analiza

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

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

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

Davek na promet nepremičnin

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

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

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

Davek na dodano vrednost

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

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

4.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

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

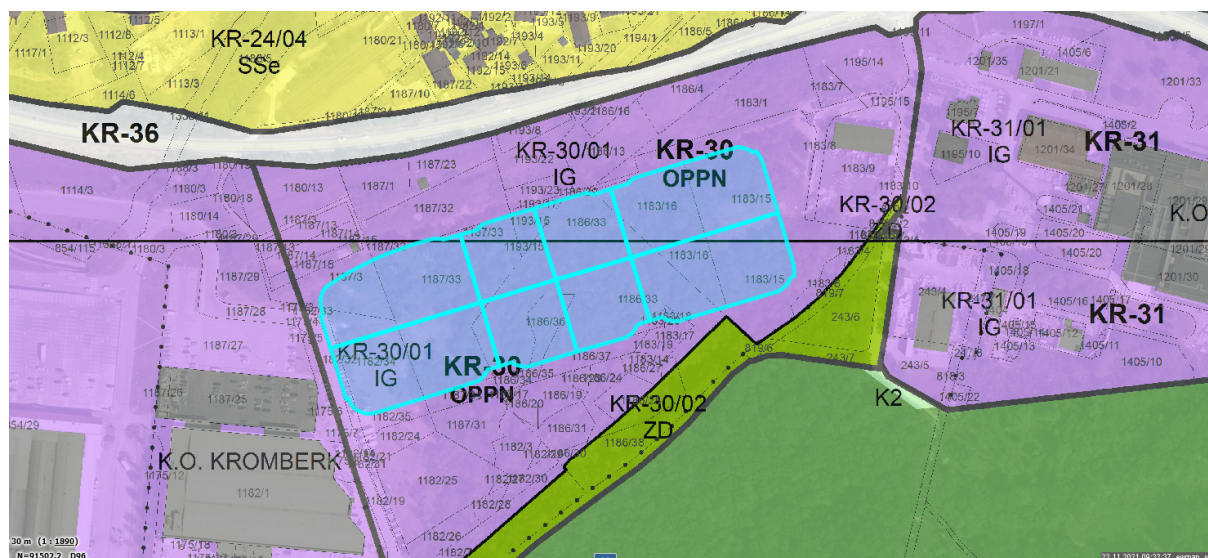
Pri ogledu nepremičnine in pregledu prostorske dokumentacije ugotavljamo, da je potrebno preveriti analizo najgospodarnejše rabe zemljišča. Razlog leži v dejstvu, da je obravnavano zemljišče veliko ter na idealni lokaciji za pozidavo.

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 3: 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 2024, gradnja v letu 2024, prodaja v letu 2024-2025.

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 (Vir: lastna analiza).

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.	583206	421528	685023	543290	543458
Prodajna cena v eur		140.538,00	107.380,00	249.524,59	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	3.177,25	2.382,00	1.820,00	5.545,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		59,00	59,00	45,00	59,75	80,00
Čas prodaje		okt.21	mar.19	jan.23	maj.21	maj.21
Katastrska občina		Vrtojba	Vrtojba	Ajdovščina	Nova Gorica	Vrtojba
Lokacija		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka
Financiranje		enako	enako	enako	enako	enako
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki	enaki
Funkcionalnost		enako	enako	enako	enako	enako
Opremljenost		enaka	enaka	enaka	boljša	enaka
Dostopnost		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka

Tabela 14: Analiza primerljivih prodaj

Prilagoditve	PR.	583206	421528	685023	543290	543458
Prodajna cena v eur		140.538,00	107.380,00	249.524,59	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	3.177,25	2.382,00	1.820,00	5.545,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		59,00	59,00	45,00	59,75	80,00
Čas prodaje		okt.21	mar.19	jan.23	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		4	8	0	4	4
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		20	20	20	10	20
Skupaj prilagoditve v %		24	28	20	14	24
Prilagojena cena v eur/m ²	74,00	73,16	75,52	54,00	68,12	99,20
Ponder		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v eur	235.114,52					

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 74,00 m² oziroma 1.880.916,19 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 predstavlja 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 predstavlja 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 predstavlja 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 predstavlja rezidual na zemljišču v višini 74,00 m² oziroma 1.880.916,19 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 predstavlja sicer višji rezidual, kot je trenutna ocena vrednosti ocenjevanega zemljišča (glej izračun v nadaljevanju v tem poročilu), ki znaša 62,94 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 ustrežno 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 prečiščenosti 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 sešteva ali odšteva, 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 ocenjevane nepremičnine.

Izbor in predstavitev nedavno prodanih primerljivih nepremičnin

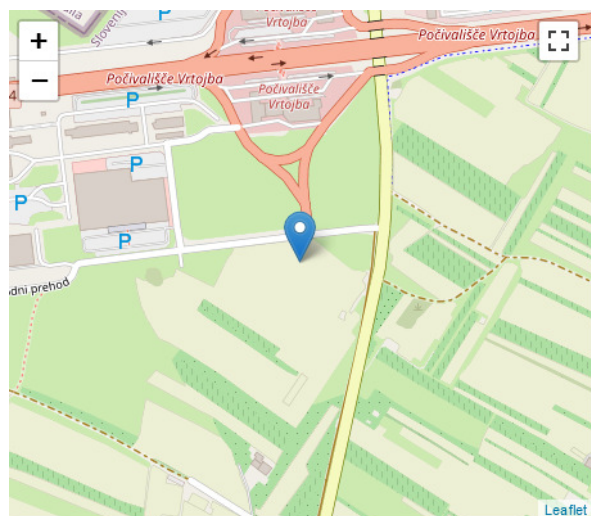
Iz baze GURS – TRGOSKOP realizirane prodaje izberemo le tiste primerljive prodaje, ki so najbolj podobne predmetni – ocenjevani nepremičnini. Menimo, da so izbrane nepremičnine po svojih lastnostih, dovolj dober kazalec vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine.

Tabela 15: Predstavitev primerljivih nepremičnin (Vir: TRGOSKOP)

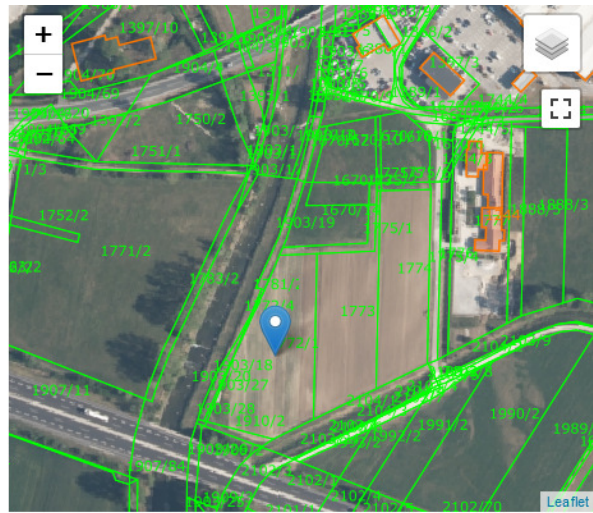
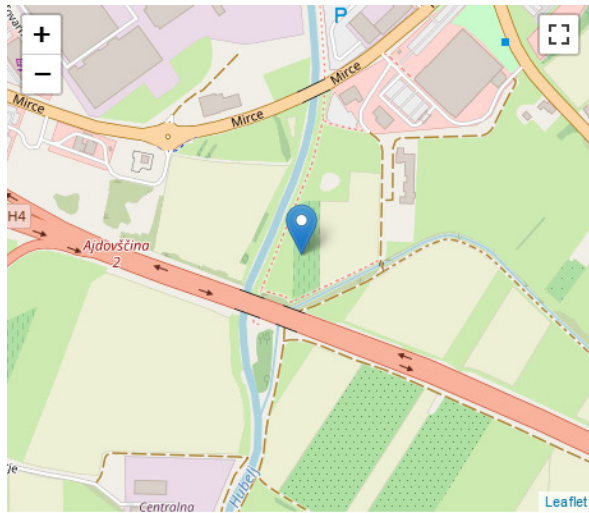
Prilagoditve	PR.	583206	421528	685023	543290	543458
Prodajna cena v eur		140.538,00	107.380,00	249.524,59	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	2.382,00	1.820,00	5.545,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		59,00	59,00	45,00	59,75	80,00
Čas prodaje		okt.21	mar.19	jan.23	maj.21	maj.21
Katastrska občina		Vrtojba	Vrtojba	Ajdovščina	Nova Gorica	Vrtojba
Lokacija		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka
Financiranje		enako	enako	enako	enako	enako
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki	enaki
Funkcionalnost		enako	enako	enako	enako	enako
Opremljenost		enaka	enaka	enaka	boljša	enaka
Dostopnost		enaka	enaka	enaka	enaka	enaka

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

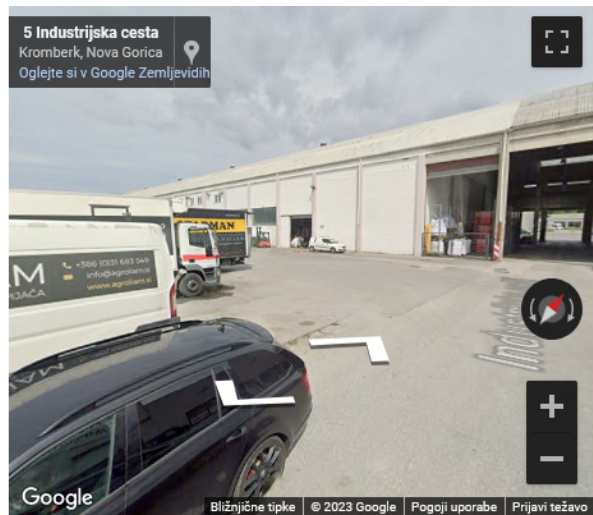
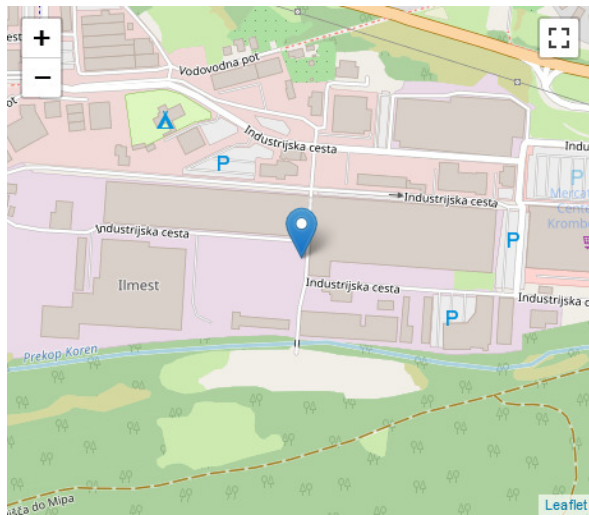
Slika 4: Slike primerljivih prodaj



Primerljiva prodaja pod št.: 583206, 421528, 543458



Primerljiva prodaja pod št.: 685023



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 2018 – 2023 bistvenih odstopanj v cenah zemljišč na izbrani lokaciji ni, oziroma je gibanje težko določiti se odločimo za prilagoditev v višini 2% tudi glede na dejstvo, ker podobnih zemljišč z podobno namensko rabo ni.

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 večinoma slabše komunalno neopremljena zemljišča.

Ocenitev prilagojene tržne cene primerljivih nepremičnin

Tabela 16: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PR.	583206	421528	685023	543290	543458
Prodajna cena v eur		140.538,00	107.380,00	249.524,59	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	2.382,00	1.820,00	5.545,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		59,00	59,00	45,00	59,75	80,00
Čas prodaje		okt.21	mar.19	jan.23	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		4	8	0	4	4
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		-10	-10	-5	-5	-10
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		10	10	10	0	10
Skupaj prilagoditve v %		4	8	5	-1	4
Prilagojena cena v eur/m ²	62,94	61,36	63,72	47,25	59,15	83,20
Ponder		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v eur	1.599.728,30					

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 04.09.2023 **1.599.728,30 eur**.

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

Tabela 17: Mreža prilagoditev (Vir: TRGOSKOP)

Prilagoditve	PR.	583206	421528	685023	543290	543458
Prodajna cena v eur		140.538,00	107.380,00	249.524,59	284.000,00	226.000,00
Velikost zemljišča v m ²	25.418,00	2.382,00	1.820,00	5.545,00	4.753,00	2.825,00
Prodajna cena v eur/m ²		59,00	59,00	45,00	59,75	80,00
Čas prodaje		okt.21	mar.19	jan.23	maj.21	maj.21
Prilagoditev zaradi časa prodaje v %		4	8	0	4	4
Prilagoditev zaradi razlike v lokaciji v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča v %		-10	-10	-5	-5	-10
Prilagoditev zaradi financiranja v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi pogojev prodaje v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi funkcionalnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi dostopnosti v %		0	0	0	0	0
Prilagoditev zaradi opremljenosti v %		20	20	20	10	20
Skupaj prilagoditve v %		14	18	15	9	14
Prilagojena cena v eur/m ²	68,99	67,26	69,62	51,75	65,13	91,20
Ponder		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Ocena tržne vrednost predmetne nepremičnine v eur	1.753.635,13					

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

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 **1.573.635,13 eur oziroma 68,99 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:

$V = Vz + (Vo - Iv) + (Vzu - Iv)$, pri čemer so:

V = vrednost nepremičnine

Vz = vrednost zemljišča

Vzu = vrednost zunanje ureditve

Vo = nadomestitvena (reprodukcijska) vrednost objekta

Iv = 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: **1.599.728,30 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 ocenjevane nepremičnine.

Utemeljitev tržne vrednosti

Glede na strokovno literatura, 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, 04.09.2023 znaša zaokroženo

1.600.000,00 eur

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

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) **1.753.635,13 eur oziroma 68,99 eur/m², zaokroženo.**

1.754.000,00 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.
Briškova cesta 29E
SI-70 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,