

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI
CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC
poslovne stavbe
na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče**

1.0 NASLOVNA STRAN

PREDMET POROČILA:	Ocenitev tržne vrednosti poslovne stavbe na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 k.o. Zgornje Hoče
NASLOV NEPREMIČNINE:	Zgornje Hoče 25a, Hoče
PARCELNA ŠTEVILKA, KATASTRSKA OBČINA:	Parcela št. *107 k.o. Zgornje Hoče
DATUM OGLEDA:	17.04.2020
CENILEC:	Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. gradb., Prušnikova ulica 2, 2000 Maribor.
KRAJ in DATUM:	Maribor, 30.04.2020

2.0 SPREMNO PISMO



OBČINA HOČE-SLIVNICA
Pohorska cesta 15

2311 HOČE

ZADEVA: Spremno pismo o ocenitvi nepremičnine

V skladu z dogovorom in vašim naročilom sem izdelal cenitveno poročilo, v katerem sem ocenil vrednost nepremičninskih pravic na nepremični v lasti Avto moto društvo Pohorje Zgornje Hoče, Zgornje hoče 25a, Hoče z namenom, da podam oceno vrednosti poslovne stavbe za potrebe nakupa. Predmet ocenjevanja je poslovna stavba, ki se nahaja na parceli št. *107 k.o. Zgornje Hoče, na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče.

Izračunal sem **izhodiščno ceno**, ki predstavlja vrednost v skladu s 35., 36., 37, 38., 39 in 40. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018). Na osnovi prej navedenega je tržna vrednost nepremičnine enaka izhodiščni ceni.

Ocenitev tržne vrednosti poslovne stavbe na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče sem opravil v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (International Valuation Standards 2017), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

Pri izvajanju ocenitve sem uporabil standard tržne vrednosti. Le-ta predstavlja znesek izražen v denarju, na določen datum, za katerega se upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec sprejeti in je enako pomemben za oba. Pri tem niti eden niti drugi ni prisiljen prodajati oziroma kupovati in sta oba seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

Pri ocenjevanju tržne vrednosti poslovne stavbe na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče sem uporabil način tržnih primerjav. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna vrednost poslovne stavbe na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče na dan 30.04.2020:

132.000 €

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upamo, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem,

GRADIOR
David Cafnik s.p.

3.0 SEZNAM VSEBINE

1.0	NASLOVNA STRAN	2
2.0	SPREMNO PISMO	3
3.0	SEZNAM VSEBINE	4
4.0	POVZETEK POROČILA O VREDNOTENJU	6
4.1	PREDMET VREDNOTENJA	6
4.2	NAMEN VREDNOTENJA	6
4.3	DATUM VREDNOTENJA	6
4.4	ČAS VREDNOTENJA	6
4.5	UPORABLJENE METODE OZ. PRISTOPI	6
4.6	OMEJITVE	6
4.7	OCENJENA VREDNOST	6
5.0	VSEBINA POROČILA – OSNOVNI PODATKI	7
5.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	7
5.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN UPORABNIKA POROČILA	7
5.3	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE	7
5.4	PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE	7
5.5	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE	7
5.6	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE, KI JO JE POTREBNO OVREDNOTITI	7
5.7	PODLAGA VREDNOSTI	7
5.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
5.9	DATUM IZDELAVE POROČILA	7
5.10	OBSEG RAZISKAV	7
5.11	NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA	8
5.12	POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA	8
5.13	POTRDITEV DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV	9
5.14	OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE	9
6.0	PREDSTAVITEV REGIJE, OBČINA HOČE-SLIVNICA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	11
6.1	PODRAVSKA REGIJA	11
6.2	OBČINA HOČE-SLIVNICA	11
6.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	11
7.0	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	17
7.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	17
7.2	OGLED NEPREMIČNE	18
7.3	LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	18
7.4	URBANISTIČNI PREDPISI IN UPRAVNA DOVOLJENJA	19
7.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE	20
8.0	ANALIZA PODATKOV	22
8.1	NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA	22
8.2	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	22
9.0	USKLAĐITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST	27
9.1	KONČNA USKLAĐITEV	27
9.2	KONČNA OCENA VREDNOSTI	27
10.0	IZRAČUN ENERGETSKE OBNOVE STAVBE	27
10.1	OPIS ENERGETSKE OBNOVE	27
10.2	IZRAČUN VREDNOSTI ENERGETSKE OBNOVE	28
11.0	VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI	34
12.0	PRILOGE	34

13.0	IZJAVA CENILCA	34
14.0	IZJAVA NAROČNIKA.....	35

4.0 POVZETEK POROČILA O VREDNOTENJU

4.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je nepremičnina – poslovna stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovi Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 k.o. Zgornje Hoče

4.2 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga za potrebe nakupa.

4.3 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja oz. valute je 30.04.2020.

4.4 Čas vrednotenja

Čas vrednotenja je bil izvršen v mesecu aprilu 2020, ogled ocenjevane nepremičnine je bil izvršen v mesecu aprilu 2020.

4.5 Uporabljene metode oz. pristopi

Za vrednotenje izhodiščne cene nepremičnine je bil uporabljen način tržnih primerjav.

4.6 Omejitve

Poročilo o vrednotenju je izdelano samo za namen pod točko 4.2. Za ocenjevano nepremičnino ne obstajajo nobene omejitve.

4.7 Ocenjena vrednost

Na osnovi vrednotenja po omenjenem načinu oz. metodi in ob upoštevanju datuma vrednotenja – 30.04.2020 ter omejitev, je po moji oceni izhodiščna cena nepremičnin oz. nepremičninskih pravic:

132.000 €

S spoštovanjem;

KRAJ IN DATUM:
Maribor, dne 30.04.2020

CENILEC:
David Cafnik, dipl. inž. gradb

5.0 VSEBINA POROČILA – OSNOVNI PODATKI

5.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine je izdelal sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo ter pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije David Cafnik, dipl. inž. grad., Prušnikova ulica 2, Maribor. Ocenjevalec je zmožen zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

5.2 Identifikacija naročnika in uporabnika poročila

Naročnik cenitvenega poročila je Občina Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, Hoče.

5.3 Podatki o lastniku nepremičnine

Lastnik ocenjevane nepremičnine – poslovne stavbe s pripadajočim zemljiščem na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 (ID znak: parcela 697 *107; ID 2730556) k.o. Zgornje Hoče je po podatkih Zemljiške knjige Avto moto društvo Pohorje Zgornje Hoče, Zgornje hoče 25a, Hoče do celote.

5.4 Pravno stanje nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina je vpisana v Zemljiško knjigo. V Zemljiški knjigi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevala lastninsko pravico na ocenjevani nepremičnini.

5.5 Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine

Namen ocenitve vrednosti poslovne stavbe s pripadajočim zemljiščem na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 (ID znak: parcela 697 *107; ID 2730556) k.o. Zgornje Hoče je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga za potrebe nakupa.

5.6 Identifikacija nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti

Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovno stavbo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 (ID znak: parcela 697 *107; ID 2730556) k.o. Zgornje Hoče.

5.7 Podlaga vrednosti

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na prej navedeni nepremičnini. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) tržne vrednosti.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

5.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 30.04.2020

5.9 Datum izdelave poročila

Datum poročila je 30.04.2020

5.10 Obseg raziskav

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,

3. proučitev odgovornosti za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
 4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
 5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
 6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
 7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.
- AD 1.) Opravi sem vpogled v Zemljiško knjigo in kataster stavb. Ker sta Zemljiška knjiga in kataster stavb javni listni, zaupam v njuno verodostojnost glede navedenih pravic na nepremičnini.
- AD 2.) Opravi sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravi.
- AD 3.) Podatke o površini zemljišča sem povzel iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Osebno sem izmeril ocenjevano nepremičnino.
- AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevane nepremičnine sem opravi opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine in raziskave zemljišča niso bile opravljene, ne prevzamam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.
- AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opravi. Podatke o komunalnih priključkih sem pridobil iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Ker je te podatke v javni vpogled vnesla Geodetska uprava RS, zaupam v njihovo verodostojnost.
- AD 6.) O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij. Za pridobitev informacij o stanju tal in temeljev bi moral opravi terenske preiskave.
- AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

5.11 Narava in vir informacij na katere se ocenjevalec zanaša

Pri svoje delu sem uporabil vse javno dostopne informacije (javni vpogled v podatke o nepremičninah, Zemljiška knjiga, internetne strani gradbenih podjetij, internetne strani nepremičninskih podjetij, strokovno literaturo,...). Preveril sem vse dostopne podatke o nepremičnini in jih primerjal s podatki pridobljenih ob ogledu nepremičnine.

5.12 Postopek dela in izbran pristop vrednotenja

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki mi jih je posredoval naročnik),
- proučili sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analiziral sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine,

Zbral, preveril, analiziral in uskladil sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine,

Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravi analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin in pri ocenjevanju uporabil **tiste načine, ki jih je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin.**

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načinu je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, kise običajno uporabljajo so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugim cena na sobo ali cena na enoto proizvoda. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. (MSOV 460, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Izjema je le kadar mora biti nadomestitvena nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. (MSOV 470, Pravice na nepremičninah).

Pri ocenitvi sem uporabil naslednji način ocenjevanja:

- način tržnih primerjav

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop primerjave dejanskih izmenjav nepremičnin, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah, ki se naslanja na dejanske izmenjave nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne izmenjave nepremičnin in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

5.13 Potrditev da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti – 2017 katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 01. julija 2017 dalje.

5.14 Omejitveni pogoji in predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebne interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v dveh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevanje nepremičnine.

- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevane nepremičnine.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo.
- Avtorske pravice so zavarovane.

6.0 PREDSTAVITEV REGIJE, OBČINA HOČE-SLIVNICA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

6.1 Podravska Regija

Podravska regija naravnogeografsko zaznamuje gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskem BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

6.2 Občina Hoče-Slivnica

Občina Hoče - Slivnica leži v severovzhodni Sloveniji, med Pohorjem in Dravskim poljem, ob drugem največjem slovenskem mestu – Mariboru, na površini 54,11 km², v njej pa prebiva 10.613 prebivalcev (interneta stran občine Hoče - Slivnica). Občinsko središče so Spodnje Hoče, ob njem pa je v občini še 12 večjih naselij. Občina se lahko pohvali s številnimi prometnimi povezavami – ima mednarodno letališče v Slivnici, dve železniški postaji – v Hočah in Orehovi vasi, 12 kilometrov železniške proge ter 2 kilometra avtoceste, 3 kilometre magistralne ceste, 22 kilometrov regionalnih cest in 44 kilometrov lokalnih cest.

Meji na eno mestno občino in na pet nemestnih občin – na Mestno občino Maribor in na občine Slovenska Bistrica, Ruše, Rače – Fram, Starše in Miklavž na Dravskem polju. Občinsko središče Spodnje Hoče je od glavnega mesta Ljubljane oddaljeno 130 kilometrov, od meje s sosednjo Avstrijo 20 kilometrov, s Hrvaško 45 in od meje z Madžarsko 100 kilometrov. V občini Hoče – Slivnica je locirano mariborsko letališče, ki je mednarodno javno letališče in je tudi redni član Združenja letališč Evrope ACI Europe. Njegova tržna strategija obsega: letalski tovorni promet, redni potniški promet, potniški charterski promet in center za šolanje pilotov evropskih letalskih družb (Swissair, AUA, LTU ...).

6.3 Analiza trga nepremičnin

PREDVIDEVANJE GLEDE CEN NEPREMIČNIN ZARADI PANDEMJE

V mesecu marcu 2020 je bila razglašena pandemija zaradi COVID-19. Slovenska vlada je sprejela ukrepe, s katerimi je prišlo do prenehanja delovanja nekaterih dejavnosti, med njimi je tudi posredovanje v prometu z nepremičninami, medtem ko je gradbeništvo nemoteno delovalo naprej. Po mnenju finančnih strokovnjakov je bila cena rabljenih stanovanj (pred pandemijo) okrog 1.400 €/m². Po mnenju finančnih strokovnjakov bi lahko v Slovenji imeli tri različne scenarije padca cen rabljenih nepremičnin, in sicer: scenarij V (hitri odboj), scenarij L (drastični upad cen nepremičnin in dolgo okrevanje) in scenarij U (srednje globok upad cen nepremičnin in srednje dolgo okrevanje). V spodnji tabeli je prikazano Preteklo gibanje tržnih cen in scenarij za leto 2020.



Vir: Moje finance (stran 16).

Iz tabele lahko razberemo, da bi se konec leta po scenariju V cene ustalile pri 1.359 €/m², po scenariju L pri 1.227 €/m² in po scenariju U pri 1.307 €/m².

Po mnenju nepremičninskih strokovnjakov ni pričakovati upada cen novih stanovanj, saj le teh na trgu primanjkuje. Večji problem pri gradnji novih stanovanj predstavlja zastoj pri izdaji gradbenih dovoljenj. Upravne enote so v času pandemije prenehale z izdajanjem gradbenih dovoljenj, kar bo imelo za posledico zastoj pri pričetku gradnje novih stanovanj, ki jih že sedaj primanjkuje.

Banke pri odprtih projektih, ki jih že financirajo, ne pričakujejo večjih težav, saj je večina stanovanj že rezerviranih ali s vplačanimi arami, ob predpostavki da se bodo posledice pandemije omilile in kupci ne bodo izgubili zaposlitev.

Povpraševanje na trgu nepremičnin nikoli v celoti ne zamre, saj vedno nekdo potrebuje večje ali manjše stanovanje. Trg nepremičnin je tudi v času zadnje finančne krize deloval, vendar v nekoliko manjšem obsegu. Sedaj pričakujem, da bo trg nepremičnin po omilitvi ukrepov pandemije začel s časovnim zamikom (1 – 2 meseca) ponovno nemoteno delovati. Po mnenju finančnih strokovnjakov bi lahko bil padec cen rabljenih stanovanj za območja izven prestolnice med 5% in 15% vrednosti.

CENE NEPREMIČNIN

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 %. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo v letu 2018 upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta 2019 dalje. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti. Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je v letu 2018, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

CENE NEPREMIČNIN¹

V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih GURS-a se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12%, hiš za 4%, garaž in parkirnih prostorov za 29% in poslovnih nepremičnin skupaj za 9%.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

¹ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 (GURS)

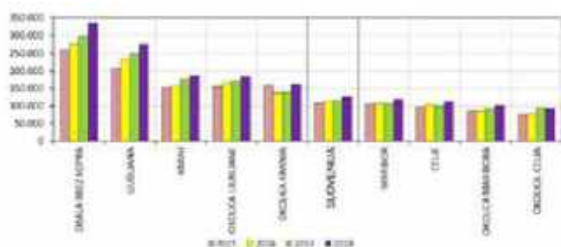
Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolj prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnemu podatkom GURS-a za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine. Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih naslednih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, zato lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih. Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v času krize naslednih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11% v vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9% in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8%. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začasnih podatkih, znašal le še slabe 3%. Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja. Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8% vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8%.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22%. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10%. Najvišjo raven cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ima Ljubljana, ki je v letu 2017 prvič prevzela primat najvišjih cen stanovanj letoviškimi mestom na Obali. Sledijo Obala brez Kopra, Koper in Okolica Ljubljane, kjer cene rabljenih stanovanj v povprečju presegajo 2.000 €/m². V Kranju so cene malo nad Slovenskim povprečjem, cene stanovanj na ostalih območjih pa so pod njim. Najnižja raven cen stanovanj med obravnavanimi območji je v Murski Soboti, kjer cene v povprečju dosegajo tretjino tistih v glavnem mestu. Maribor in Celje sta na enaki ravni, cene pa so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Razkorak med cenami stanovanj v Ljubljani ter Mariboru in Celju se je po koncu krize nepremičninskega trga, zaradi hitrejše in višje rasti cen v glavnem mestu, še povečal. Ljubljana je edino območje, kjer je povprečna cena stanovanj (2.770 €/m²) lani že dosegla novo rekordno vrednost oziroma za približno 4% presegla ceno v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 (2.660 €/m²). V Kranju se je povprečna cena stanovanj (1.830 €/m²) izenačila s tisto iz leta 2008, v Okolici Ljubljane (2.040 €/m²) je bila od cene leta 2008 (2.080 €/m²) nižja le še za 2%. V Mariboru so bile cene stanovanj leta 2018 (1.260 €/m²) v povprečju za 6% nižje od cen leta 2008 (1.340 €/m²). Na vseh ostalih območjih države so bile povprečne cene stanovanj še daleč od rekordnih. V primerjavi z letom 2008 na primer v Kopru (2.320 €/m²) za okoli 8% v, v Celju (1.230 €/m²) za okoli 12%, najdlje pa so bile na območju Obale brez Kopra (2.460 €/m²), kjer so bile v povprečju še vedno nižje za okoli 20%. Cene stanovanj so v obdobju od leta 2015 daleč najbolj zrasle v Ljubljani in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 že za okoli 36% v višje. Po rasti cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2018 je sledil Koper. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je bila lani v primerjavi z letom 2015 višja za 28%, na območju okolice Ljubljane za 26 %, Novega mesta za 24 %, Maribora za 20 %, Celja za 17 % in Obale brez Kopra za 16 %. Tudi v zadnjem letu je bila rast povprečne cene rabljenega stanovanja največja v Ljubljani, kjer je zrasla za okoli 15 %. Na območju Okolice Ljubljane je zrasla za 12 %, v Mariboru, Kopru in Novem mestu za okoli 10 %, v Celju za 8 % in na območju Obale brez Kopra za 6 %. Na ostalih obravnavanih območjih so velikosti vzorcev prodanih stanovanj premajhne za natančnejše primerjave cen, so se pa po ocenah GURS-a v primerjavi z letom 2015 cene zvišale za 10 do 20 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 8 do 15 %.

STANOVANJSKE STAVBE

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu je GURS zato izbral le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje. V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 % vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 % kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 %, v Okolici Maribora okoli 7 %, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 %, v Okolici Kranja 3 % in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra. V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 % višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 %. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 %. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen. V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš v letu 2018 v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 %. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtno nižje od tistih iz leta 2008.



Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah cene stanovanjskih hiš ostajajo najvišje na Obali, kjer je povprečna cena leta 2018 krepko preseгла 300.000 evrov. V primerjavi z letom 2015 je povprečna cena hiš na območju Obale brez Kopra zrasla za 28 %, v primerjavi z letom 2017 pa za okoli 12 %. Glede na raven cen sledi Ljubljana s povprečno ceno, ki je v letu 2018 znašala blizu 280.000 tisoč evrov. Cene hiš so v zadnjih treh letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in sicer za približno tretjino, samo v zadnjem letu pa nekoliko več kot 10 %. Na območju Okolice Ljubljane, ki v zadnjih letih velja za najbolj dejaven trg stanovanjskih hiš v državi, je bila povprečna cena hiše leta 2018 okoli 180.000 evrov, torej več kot tretjino nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 je bila višja za 17 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 7 %.

Nad Slovenskim povprečjem (125.000 evrov) so še cene hiš v Okolici Kranja, kjer je bila leta 2018 povprečna cena preko 160.000 evrov. V okolici Kranja so začele cene hiš močneje naraščati šele v lanskem letu, tako da so v primerjavi z letom 2015 na tem območju zrasle najmanj med vsemi obravnavanimi območji.

Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 % nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 %, v Celju pa za 16 %. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

POSLOVNI PROSTORI:

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin. V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih GURS analizira in podaja podatke o trgu pisarn in lokalov.

Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo. Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore. Novogradeni poslovni stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev. Trgovanje s pisarniški prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 %, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila. Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 % višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila. Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu. Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji. Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigradskega stadiona. Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen. Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 % vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 %, v Okolici Ljubljane 6 %, na Obali brez Kopa 5 %, v Celju 4 %, v Kopru 3 % in v Kranju 1 %.

STAVBNO ZEMLJIŠČE:

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu GURS obravnava po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 % kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.858	1.705
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.120	1.380	1.440	1.430

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015–2018

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m². Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zazidljivih zemljišč smo izbrali sedem mestnih in primestnih tržnih analitičnih območij, kjer smo v preteklih štirih letih evidentirali največ kupoprodaj.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.510	1.070
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	73	99	127	149
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	35
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	57	89	94	130
Povprečna cena (€/m ²)	200	240	255	221
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.580	1.130	1.480
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	44	46	61	55
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.080	1.500	2.820
MARIBOR				
Velikost vzorca	20	41	30	34
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	83
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.080	760
OBALA BREZ NOFRA				
Velikost vzorca	18	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

V letih od 2015 do 2018 smo v izbranih sedmih analitičnih območjih evidentirali okoli 40 % vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 % vseh kupoprodaj, med 5 in 10 % pa v okolici Maribora in v Ljubljani.

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

7.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE**7.1 Identifikacija nepremičnine**

Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovno stavbo na naslovu Zgornje Hoče 25a, Hoče, ki se nahaja na parceli št. *107 k.o. Zgornje Hoče. Poslovno stavbo predstavljajo tri ločene stavbe, ki so povezane v celoto. In sicer stavba št.176, stavba št. 178 in stavba št. 181. V nadaljevanju podajam opis po posameznih stavbah.

STAVBA št. 181 (mehanična delavnica):

Po podatkih projekta za legalizacijo stavbe št. 176, ki ga je izdelalo podjetje ABZ Arhitekturni biro Zatezalo izhaja, da je stavba bila zgrajena leta 1976, na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja št. GD 351-1483/75-7/2-9 z dne 24. 5. 1976. Za objekta št. 178 (društveni dom) in št. 181 (mehanična delavnica) je pridobljeno uporabno dovoljenje št. UD-351-1483/75-7/2-9. Stavba je povezana s stavbo št. 178. Ocenjevana stavba je prilične gradnje. Izdelana je talna armiranobetonska plošča. Stene so opečne. Stropna konstrukcija in hkrati streha je polna armiranobetonska plošča. Fasada stavbe je ometana in beljena. V stavbi sta vgrajen dva kanala za popravilo vozil. Na tleh je beton. Stene so beljene. Dvojna okna so betonska kasetirana z enojno zasteklitvijo. Vgrajeno je leseno okno z dvojno zasteklitvijo. Vgrajena so ena kovinska enokrilna vrata, ki vodijo na dvorišče. Za dostop iz parkirišča so vgrajena dvokrilna lesena garažna vrata. Stavba je priključena na električno omrežje. V stavbi ni ogrevanja.

STAVBA št. 178 (mehanična delavnica in društveni prostori):

Po podatkih projekta za legalizacijo stavbe št. 176, ki ga je izdelalo podjetje ABZ Arhitekturni biro Zatezalo izhaja, da je stavba bila zgrajena leta je zgrajen leta 1964, na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja št. GD 351-537/63-4/15 z dne 29. 1. 1964. Za objekta št. 178 (društveni dom) in št. 181 (mehanična delavnica) je pridobljeno uporabno dovoljenje št. UD-351-1483/75-7/2-9. Ocenjevana stavba je pritlične gradnje. Izdelana je talna armiranobetonska plošča. Stene so opečne. Strešna konstrukcija je lesena enokapnica, pokrita s pločevinasto kritino. Fasada stavbe je ometana in beljena. Stavba je razdeljena na dve ločeni enoti in sicer na mehanično delavnico in društvene prostore. Mehanična delavnica je povezana z mehanično delavnico (stavba št. 181). Dvorana je povezana z odrom (stavba št. 176). Stavba obsega naslednje prostore: mehanično delavnico, skladišče, hodnik, pisarno, sanitarije (moški, ženske) in dvorano. V mehanični delavnici in v skladišču je na tleh beton. Na hodniku, v sanitarijah (moški, ženske) je na tleh teraco. V pisarni je na tleh keramika, v dvorani je na tleh klinker keramika. Stene v mehanični delavnici, v shrambi in v pisarni so beljene. Stene na hodniku in v dvorani so beljene. V moških sanitarijah so stene v območju pisoarjev delno obložene s keramiko, delno je na stenah oljna barava, delno disperzijska barva. Stene v ženskih sanitarijah so delno beljene z oljno barvo, delno z disperzijsko barvo. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo. Garažna vrata so lesena dvokrilna. Vrata skladišča so lesena enokrilna. Vhodna vrata v društvene prostore so lesena, delno zastekljena. Vrata pisarne, in sanitarij so lesena. Vrata dvorane so lesena dvokrilna. Stavba je priključena na vodovodno in električno omrežje. V stavbi je v dvorani vgrajena oljna peč za ogrevanje dvorane. V ostalih prostorih ni ogrevanja.

STAVBA št. 176 (oder):

Po podatkih projekta za legalizacijo stavbe št. 176, ki ga je izdelalo podjetje ABZ Arhitekturni biro Zatezalo izhaja, da je stavba bila zgrajena leta je zgrajen leta 1980, ter je etažnosti klet + pritličje. Za stavbo poteka postopek legalizacije. Temelji stavbe so klasični armiranobetonski, čez katere je zgrajena armiranobetonska plošča. Kletne stene so iz betonskega zidaka, stene pritličja so iz modularne opeke. Izdelane so ustrezne protipotresne vertikalne vezi. Strešna konstrukcija je lesena, pokrita z valovito kritino. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada stavbe je ometan in beljena. V kleti sta dva prostora, pritličju sta dva prostora. Dostop do kletnih prostorov je po zunanjih stopnicah in obsega dva prostora. V prvem prostoru je na tleh PVC pod, v drugem prostoru je na tleh beton. V prvem prostoru je na stenah delno lesena obloga, delno so stene beljene. V drugem prostoru so stene beljene. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo. Vhodna vrata in notranja vrata so lesena. Dostop do pritličnih prostorov je po zunanjih betonskih stopnicah ali pa iz dvorane. V prostoru odra in v pomožnem prostoru je na tleh klinker keramika. V obeh prostorih so stene beljene. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo. Vhodna vrata so lesena. Ocenjevana stavba je priključena na vodovodno in električno omrežje. V stavbi ni ogrevanja.



Slika1: Prikaz posameznih stavb (označeno z rdečim krogom)

7.2 Ogled nepremične

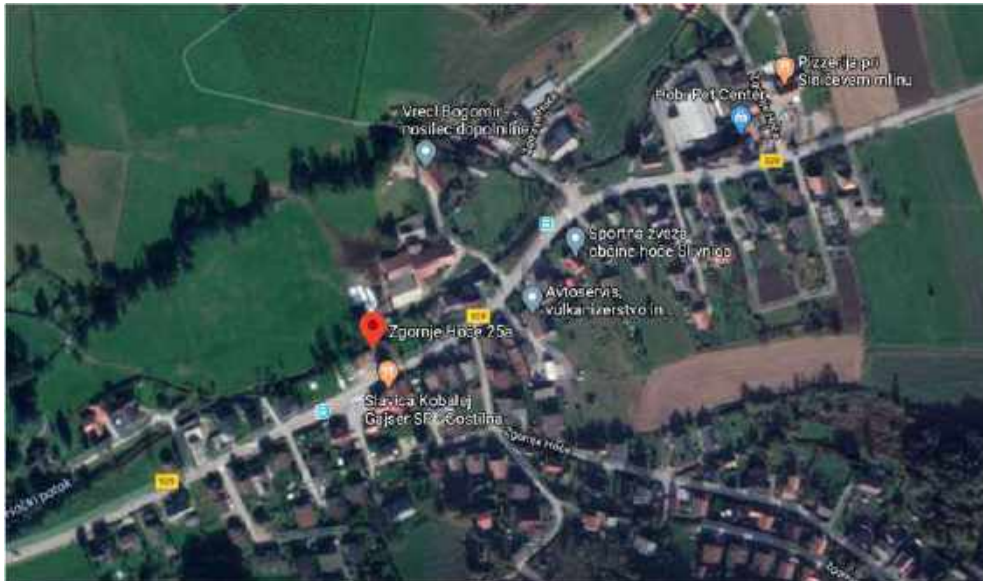
Ogled nepremičnine je dne 17.04.2020 opravil David Cafnik

7.3 Lokacija ocenjevane nepremičnine

Ocenjevana nepremičnine se nahaja v kraju Zgornje Hoče. Dostop do ocenjevane nepremičnine je iz asfaltirane ceste. V bližini ocenjevane nepremičnine so individualne stanovanjske stavbe.

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
697 ZGORNJE HOČE	*107	941	NE	0,00		

Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemljiški kataster				
Podrobni podatki o parceli				
Katastrska občina 697 Številka parcele *107				
POVRŠINA PARCELE (M2)	941			
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)			
tloris stavbe	34,1			
vodna zemljišča	6,1			
nedoločena raba	59,8			
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)			
površine podeželjskega naselja	941			
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI		
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*258	178		
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena				
Podatki o lastnikih in upravljavcih				
PRIIMEK IN IME / NASLOV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
AVTO MOTO DRUŠTVO POHORJE ZGORNJE HOČE	Zgornje Hoče 25A, 2311 Hoče	5047234	1/1	Lastnik



Slika 2: Z rdečo puščico je označena lokacija ocenjevane nepremičnine (Vir: Google zemljevid)



Slika 3: Z modro barvo je označena lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila

7.4 Urbanistični predpisi in upravna dovoljenja

Za območje v katerem se nahaja ocenjevan nepremičnina velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 4/17-teh. popravek, 6/17, 9/17-teh. popravek, 23/17, 24/17, 3/18-obvez. razlaga). Stavba št. 178 (društveni prostori) je bila zgrajena leta 1964, na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja št. GD 351-537/63-4/15 z dne 29. 1. 1964. Stavba št. 181 (delavnica) je bila zgrajena leta 1976, na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja št. GD 351-1483/75-7/2-9 z dne 24. 5. 1976. Za objekta št. 178 (društveni prostori) in št. 181 (delavnica) je pridobljeno uporabno dovoljenje št. UD-351-1483/75-7/2-9. Za stavbo št. 176 poteka postopek legalizacije.



Slika 4: Namenska raba zemljišča (Vir: I občina)

7.5 Površine nepremičnine

Cenilec je na licu mesta izmeril površino ocenjevane nepremičnine ob upoštevanju Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836 in jo uporabil kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

Opis prostora			Neto površina	Uporabna površina
STAVBA ŠT. 181				
Prostor	9,24	7,79		
-	1,23	0,45	71,43 m ²	71,43 m ²
Skupaj stavba št. 181			71,43 m²	71,43 m²
STAVBA ŠT. 178				
Garaža	6,43	5,98	38,45 m ²	38,45 m ²
Skladišče	2,81	2,41	6,77 m ²	6,77 m ²
Hodnik	3,89	3,06	11,90 m ²	11,90 m ²
Pisarna	3,89	2,82	10,97 m ²	10,97 m ²
Sanitarije moški	2,41	1,13		
	1,37	0,77	3,93 m ²	3,93 m ²
	0,85	0,45		
-	0,84	0,28		
Sanitarije ženske	1,37	0,92	2,48 m ²	2,48 m ²
	1,37	0,89		
Dvorana	11,81	6,49	76,65 m ²	76,65 m ²
Skupaj stavba št. 178			151,15 m²	151,15 m²
STAVBA ŠT. 176				
Klet				
Prostor 1	5,68	3,54	19,94 m ²	19,94 m ²
-	0,43	0,39		

Poslovna stavba – Zgornje Hoče 25a, Hoče

Prostor 2	3,58	3,05	10,92 m ²	10,92 m ²
Skupaj klet			30,86 m²	30,86 m²
Pritličje				
Oder	6,54	4,03		
	3,89	2,38	36,99 m ²	36,99 m ²
	3,45	0,40		
Skupaj pritličje			36,99 m²	36,99 m²
Skupaj stavba št. 176			67,85 m²	67,85 m²
SKUPAJ				
Stavba št. 181			71,43 m ²	71,43 m ²
Stavba št. 178			151,15 m ²	151,15 m ²
Stavba št. 176			67,85 m ²	67,85 m ²
Skupaj celotna stavba			290,43 m²	290,43 m²

8.0 ANALIZA PODATKOV

8.1 Najboljša uporaba zemljišča

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemlje. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

- preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh;
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča;
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav;
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost nepremičnine;
- oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- ⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem
- ⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti
- ⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemlji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten
- ⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba
- ⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča. Rezultati takih študij so npr: možne dejavnosti, ki se bodo v izboljšavah zemljišča opravljale, optimalna notranja izraba objektov, smiselne in dopustne etažnosti ter gabariti objektov, ipd.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve, predstavlja poslovno stavbo katere namembnost je v skladu z veljavnim prostorskim načrtom. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predstavlja sedanja uporaba najvišjo vrednost zemljišča.

8.2 Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav

Način primerljivih prodaj predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo 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,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujejo vrednost ocenjevanega (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.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi ocenjevano. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Pri tej metodi dobijo cenilci neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je vrednost po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

Poslovna stavba – Zgornje Hoče 25a, Hoče

REALIZIRANE PRODAJE (Vir: Trgoskop; z modro barvo sta označeni primerljivi nepremičnini):

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeno cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Ime KO	Št. parcele	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Pogodbeno površina dela stavbe [m ²]	Površina zemljišča [m ²]
369976	Prodaja na prostem trgu	06.02.2018	206.800,00	Prostori za poslovanje s strankami Tehnični ali pomožni prostori Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	NIKOVA ULICA 14, MARIBOR	TEZNO		864	1996		
						TEZNO		3843	1996	330,00	
						TEZNO	312			76,00	
378357	Prodaja na prostem trgu	10.04.2018	200.000,00	Industrijski prostori Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	CESTA K TAMU 45, MARIBOR	TEZNO		5291	1947		545,00
						TEZNO	2505/9			347,00	
378638	Prodaja na prostem trgu	19.02.2018	105.000,00	Industrijski prostori Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	MIKLAVŠKA CESTA 82, SPODNJE HOČE	SPODNJE HOČE		73	1980		638,00
						SPODNJE HOČE	80/5			298,00	
						SPODNJE HOČE	80/12			5.864,00	
382943	Prodaja na prostem trgu	27.04.2018	120.000,00	Pisarniški prostori Industrijski prostori Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	TRŽAŠKA CESTA 23D, MARIBOR	OB ŽELEZNICI		420	1964		1.942,00
						OB ŽELEZNICI		417	1964	35,00	
						OB ŽELEZNICI	884/24			201,00	
										59,00	

Poslovna stavba – Zgornje Hoče 25a, Hoče

atrij in
podobno)

PRIMERLJIVE PRODAJE:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Primerljiva nepremičnina št. 2
Vir podatka ID		Trgoskop	Trgoskop
Lokacija nepremičnine	Zgornje Hoče 25a	Limbuš, Maribor	Spodnje Hoče
Prodajna cena v €/m ²		602,06	476,19
Prodajna cena v €		175.200,00	100.000,00

			Prilagoditev		Prilagoditev
Datum transakcije		31.12.2018	0,00%	09.01.2018	0,00%
Vrsta transakcije		prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%
Lokacija v občini	k.o. Zgornje Hoče	k.o. Limbuš	0,00%	k.o. Spodnje Hoče	0,00%
Uporabna površina poslovnega prostora v (m ²)	290,43	291,00	0,00%	210,00	0,00%
Nadstropje	pritličje	pritličje	0,00%	pritličje	0,00%
Namembnost	delavnice / društveni prostori	proizvodni in skladiščni prostor	-10,00%	proizvodni in skladiščni prostor	-10,00%
Ogrevanje	ni ogrevanja	ni podatka o ogrevanju	0,00%	ni podatka o ogrevanju	0,00%
Obnova	ni podatka o obnovi	ni podatka o obnovi	0,00%	ni podatka o obnovi	0,00%
Leto gradnje/obnova	1964 / 1976 / 1980	1980	-4,00%	2001	-8,00%
Končna prilagoditev			-14,00%		-18,00%
Indikacijska vrednost		517,77		390,48	
Ponder v %		258,89	50,00%	195,24	50,00%
Ocenjena vrednost v €/m²				454,12	
Ocenjena vrednost v €				131.891,15	

Primerljiva nepremičnina št.1:



Primerljiva nepremičnina št.2:



Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobili iz podatkov Trgoscopa. Primerjal sem tiste podatke, ki so navedeni v transakciji (velikost stavbe, lokacija, starost, datum prodaje, ...).

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine števil. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi vrednosti nepremičnine števil. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

Ocenjena vrednost nepremičnine – poslovne stavbe s pripadajočim zemljiščem - znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 30.04.2020 (zaokr.):

132.000 €

9.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

9.1 Končna uskladitev

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti poslovne stavbe je s to metodo prinesla vrednost, ki za ocenjevano nepremičnino predstavlja realno vrednost in se je po presoji ocenjevalca tudi najbolj približala trenutnemu stanju na trgu z nepremičninami.

→ Način tržnih primerjav 132.000 €

9.2 Končna ocena vrednosti

Pri ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin upoštevamo ocenjeno tržno vrednost po omenjenem pristopu, ki je podrobneje obrazložen v predhodnih poglavjih.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, znaša tržna vrednost (TV) predmetne nepremične na dan ocenjevanja 30.04.2020 (zaokr.)

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 30.04.2020 znaša (zaokr.):

132.000 €

Opomba: vse vrednosti in cene v tem poročilu so brez davka

10.0 IZRAČUN ENERGETSKE OBNOVE STAVBE

10.1 Opis energetske obnove

Poslovna stavba je zgrajena v različnih časovnih obdobjih in sicer v letih 1964, 1976 in 1980. Stavbo sestavljajo tri med seboj povezane stavbe. Na stavbi so vgrajena lesena okna z dvojno zasteklitvijo, stara dvokrilna lesena vrata, lesena vhodna vrata. Fasada stavbe je ometana in beljena. V sedanjem stanju stavba ne zadosti osnovnim kriterijem za energetsko učinkovitost. Na stavbi je potrebno zamenjati vsa okna z energetsko učinkovitimi – PVC okna s termopan zasteklitvijo, garažna vrata je potrebno zamenjati z PVC sekcijskimi vrati, vhodna vrata je potrebno zamenjati s PVC vrati. Toplotna prevodnost oken (steklo in okvir) ne sme biti večja 1,3 W/(m²K). V ogrevanih prostorih pa se lahko uporablja samo steklo s toplotno prevodnostjo največ $U_{st}=1,1$ W/(m²K), Toplotna prevodnost zunanjih vrat ne sme biti večja od $U=1,1$ W/(m²K).

Na celotni stavbi je potrebno izvesti toplotno izolacijo s kameno volno v debelini 15 cm in izdelati zaključni sloj. Nad garažo je potrebno izvesti toplotno izolacijo strehe in jo le to prekriti s pločevinasto kritino. Nad stavbo v kateri je dvorana je potrebno zamenjati strešno kritino, ter vgraditi novo s toplotno izolacijo, prav tako je potrebno v celotni stavbi toplotno izolirati strop. Na najnovejšem delu stavbe je potrebno na podstrešju položiti toplotno izolacijo debeline 20 cm. Toplotna prevodnost za zunanje stene je $U_{max}=0,28$ W/(m²K). Toplotna prevodnost za streho je $U_{max}=0,20$ W/(m²K).

V stavbi je potrebno izdelati centralno ogrevanje na pelete, ter vgraditi v društvenih prostorih radiatorje.

Toplotna prevodnost AB strehe:

Pred obnovo:

Plast 1: A=	TOP. PREVOD. MAT.	DEBELINA:
	21 W/mK	d = 20 cm
<input type="button" value="Dadej plast"/>		
<input type="button" value="Izračunaj"/>	REZULTAT:	
	Celotna toplotna prehodnost stene $U=10,5$ W/m ² K	

Po obnovi:

Plast 1: $\lambda =$	po mestu	TOP. PREVOD. MAT.	2.1	W/mK	d =	20	cm
Plast 2: $\lambda =$	po mestu	0.034	W/mK	d =	20	cm	
<input type="button" value="Dodaj plast"/>							
<input type="button" value="Izračunaj"/>							
REZULTAT: Celotna toplotna prehodnost stene $U=0.167$ W/m ² K							

Toplotna prevodnost zunanje stene:

Pred obnovo:

Plast 1: $\lambda =$	0.5	W/mK	d =	30	cm
<input type="button" value="Dodaj plast"/>					
<input type="button" value="Izračunaj"/>					
REZULTAT: Celotna toplotna prehodnost stene $U=1.667$ W/m ² K					

Po obnovi:

Plast 1: $\lambda =$	po mestu	TOP. PREVOD. MAT.	0.24	W/mK	d =	30	cm
Plast 2: $\lambda =$	po mestu	0.035	W/mK	d =	15	cm	
<input type="button" value="Dodaj plast"/>							
<input type="button" value="Izračunaj"/>							
REZULTAT: Celotna toplotna prehodnost stene $U=0.181$ W/m ² K							

10.2 Izračun vrednosti energetske obnove

V spodnji tabeli prikazujem izračun vrednosti energetske obnove poslovne stavbe.

I. RUŠITVENA DELA

- | | | | | |
|--|-----|------|---------|----------|
| 1. Odstranitev lesenega okna velikosti do 2m ² z dvojno zasteklitvijo. V ceni je potrebno zajeti delo, transport, odvoz na trajno deponijo in vsa pomožna dela. | kos | 8,00 | 21,00 € | 168,00 € |
| 2. Odstranitev lesenega okna velikosti nad 2m ² z dvojno zasteklitvijo. V ceni je potrebno zajeti delo, transport, odvoz na trajno deponijo in vsa pomožna dela. | kos | 6,00 | 26,00 € | 156,00 € |
| 2. Odstranitev fiksnega betonskega kasetriranega okna velikosti nad 2m ² . V ceni je potrebno zajeti delo, transport, odvoz na trajno deponijo in vsa pomožna dela. | kos | 2,00 | 45,00 € | 90,00 € |
| 3. Odstranitev lesenih dvokrilnih garažnih vrat velikosti nad 2m ² . V ceni je potrebno zajeti delo, transport, odvoz na trajno deponijo in vsa pomožna dela. | | | | |

	kos	4,00	25,00 €	100,00 €
4. Odstranitve lesenih vrat velikosti do 2m ² . V ceni je potrebno zajeti delo, transport in odvoz na trajno deponijo.	kos	2,00	15,00 €	30,00 €
5. Odstranitve lesenih vrat velikosti nad 2m ² . V ceni je potrebno zajeti delo, transport in odvoz na trajno deponijo.	kos	2,00	20,00 €	40,00 €
6. Odstranitve pločevinaste strešne kritine s podkonstrukcijo. V ceni je potrebno zajeti delo, transport in odvoz na trajno deponijo.	m ²	135,00	9,00 €	1.215,00 €
Rušitvena dela skupaj				1.799,00 €

II. KROVSKO KLEPARSKA DELA

1. Dobava in montaža nove pločevinaste strehe toplotno izolirane. V ceni je potrebno zajeti dobavo kritine, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	135,00	23,00 €	3.105,00 €
2. Dobava in montaža toplotne izolacije na strop iz kamene volne deb 5 cm + 20 cm med špirovci z enojno GKBP ognjevarno ploščo deb: 12,5 mm. Potrebno je izdelati podkonstrukcijo iz kovinskih profilov. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela	m ²	165,00	37,00 €	6.105,00 €
3. Deskanje ostrešja iz desk deb. 24 mm. V ceni je potrebno zajeti dobavo desk, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	135,00	16,00 €	2.160,00 €
4. Letvanje strešne konstrukcije z letvami dim. 5x 8 cm za pokrivanje s pločevinasto kritino. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	135,00	9,00 €	1.215,00 €

5. Dobava in vgradnja toplotne izolacije na strehi garaž iz EPS stiropora v debelini 20 cm. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	95,00	46,00 €	4.370,00 €
6. Dobava in vgradnja vetrnih obrob r.š. 45 cm iz barvne pločevine na strehi garaž. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ¹	39,00	18,00	702,00 €
7. Dobava in vgradnja polkrožnih žlebov r.š. 33 cm iz barvne pločevine. V ceni je potrebno zajeti dobavo žlebov, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ¹	34,00	18,00 €	612,00 €
8. Dobava in vgradnja odtočnih vertikal Ø 15 cm iz barvne pločevine. V ceni je potrebno zajeti dobavo vertikal, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ¹	26,00	18,00 €	468,00 €
9. Dobava in vgradnja snegobranov. V ceni je potrebno zajeti dobavo snegobranov, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ¹	34,00	17,00 €	578,00 €
10. Izdelava in montaža obrobe dimnikov razvite širine 40 cm. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ¹	2,00	14,00 €	28,00 €
Krovsko kleparska dela skupaj				19.343,00 €

III. OKNA IN VRATA

1. Dobava in vgradnja PVC oken dim 50/50 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	2,00	60,00 €	120,00 €
---	-----	------	---------	----------

2. Dobava in vgradnja PVC oken dim 185/105 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	245,00 €	245,00 €
3. Dobava in vgradnja PVC oken dim 205/105 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	270,00 €	270,00 €
4. Dobava in vgradnja PVC oken dim 58/126 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	116,00 €	116,00 €
5. Dobava in vgradnja PVC oken dim 246/195 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	5,00	450,00 €	2.250,00 €
6. Dobava in vgradnja PVC oken dim 58/103 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	3,00	90,00 €	270,00 €
7. Dobava in vgradnja PVC oken dim 80/137 cm s termopan zasteklitvijo in okovjem. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, dobavo okovja, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	90,00 €	90,00 €
8. Dobava in vgradnja PVC okna dim 180/205 cm s termopan zasteklitvijo - fiksno okno. V ceni je potrebno zajeti dobavo okna, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	2,00	400,00 €	800,00 €

9. Dobava in vgradnja garažnih sekcijskih PVC vrat dim 250/280 cm. V ceni je potrebno zajeti dobavo vrat, delo, transport in vsa pomožna dela	kos	4,00	1.020,00 €	4.080,00 €
10. Dobava in vgradnja PVC vhodnih vrat dim 80/195 cm. V ceni je potrebno zajeti dobavo vrat, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	800,00 €	800,00 €
11. Dobava in vgradnja PVC vhodnih vrat dim 100/205 cm. V ceni je potrebno zajeti dobavo vrat, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	1.150,00 €	1.150,00 €
12. Dobava in vgradnja PVC vhodnih vrat dim 307/205 cm s stranskim fiksnim zastekljenim delom. V ceni je potrebno zajeti dobavo vrat, delo, transport in vsa pomožna dela.	kos	1,00	1.400,00 €	1.400,00 €
Okna in vrata skupaj				11.591,00 €

IV. FASADA

1. Izdelava toplotno izolacijske fasade debeline 15 cm iz kamene volne z izdelanim zaključnim slojem. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	280,00	50,00 €	14.000,00 €
2. Izdelava toplotno izolacijske fasade debeline 15 cm iz xps plošč v višini 50 cm z izdelanim zaključnim slojem. V ceni je potrebno zajeti dobavo materiala, delo, transport in vsa pomožna dela.	m ²	40,00	49,00 €	1.960,00 €
3. Dobava in vgradnja zunanjih okenskih polic iz barvne pločevine in širine do 20 cm	m ¹	26,00	10,00 €	260,00 €
Fasada skupaj				16.220,00 €

REKAPITULACIJA

I. RUŠITVENA DELA	1.799,00 €
II. KROVSKO KLEPARSKA DELA	19.343,00 €
III. OKNA IN VRATA	11.591,00 €
IV. FASADA	16.220,00 €
V. RAZNA DELA - ogrevanje (ocenjeno)	10.000,00 €
Skupaj	58.953,00 €
DDV 22%	12.969,66 €
SKUPAJ	71.922,66 €

11.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, Zemljiška knjiga, nepremičninska podjetja,....).

LITERATURA:

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Lj. 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Lj. 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Pasivna hiša -izračun toplotne prevodnosti (internetna stran)

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Gradbeni zakon – GZ (Ur. list RS št. 61/2017);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1A (Ur. list RS 57/08).
- Tehnične smernice -učinkovita raba energije (TSG-1004:2010)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS št.52/2010)

STANDARDI:

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- Slovenski računovodski standardi 2016 – SRS (Ur. list RS št. 95/2015);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, 2013 (MSOV 2017, 2013);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

12.0 PRILOGE

- zemljiškoknjžni izpisek
- fotografije
- tlorisi stavbe

13.0 IZJAVA CENILCA

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec vrednosti nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2017

Cenilec:

David Cafnik, dipl. inž. grad.

14.0 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, ki jih je zahteval izdelovalec, verodostojni in popolni in da se ni vršil pritisk na izdelovalca ocenjevanega poročila.

Naročnik:



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.5.2020 - 10:12:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 697 *107

katastrska občina 697 ZGORNJE HOČE **parcela** *107 (ID 2730556)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1232929
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5047234000
firma / naziv: Avto moto društvo Pohorje Zgornje Hoče
naslov: Zgornje Hoče 025A, 2311 Hoče

omejitve:

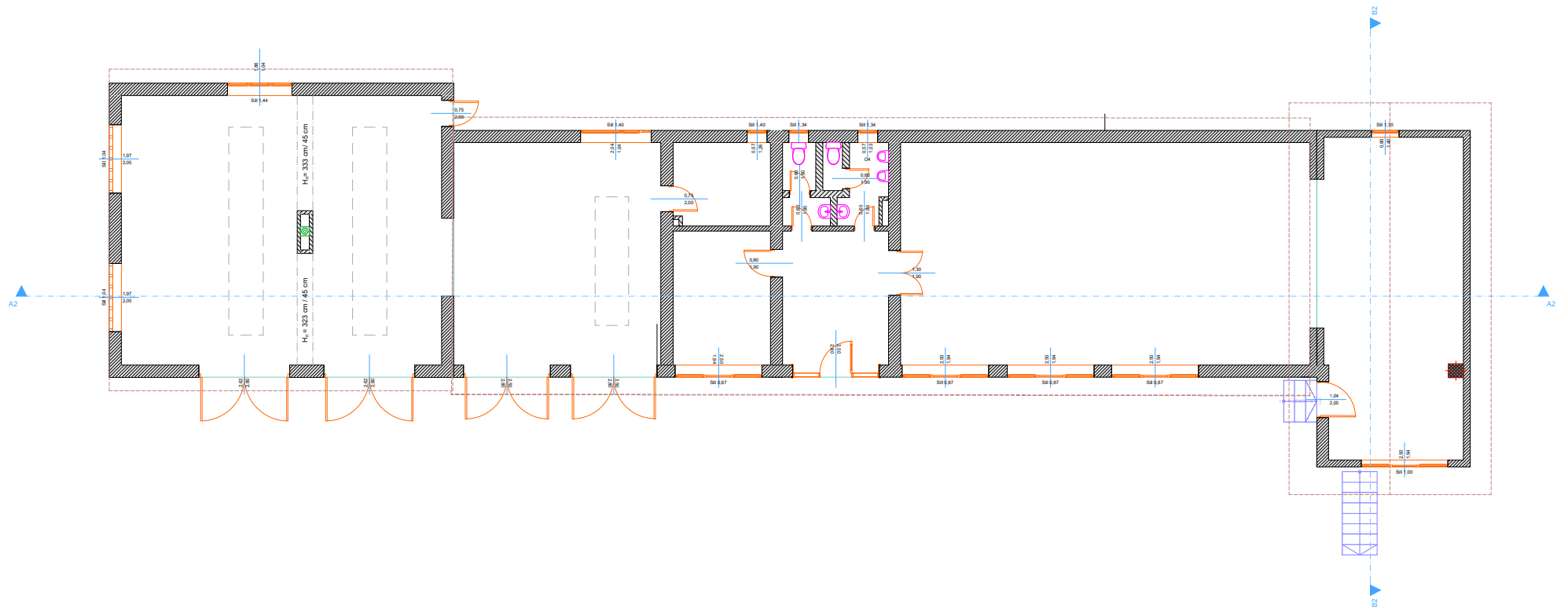
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini











investitor: **Občina Hoče-Slivnica**
Pohorska cesta 15, SI- 2311 HOČE, Slovenija

objekt: **POSLOVNA STAVBA**

številka projekta: **06/2020** datum izdelave: **Maj 2020**

vrsta projekta: **A.01** vrsta načrta: **Tlorisi**

odg. vodja projekta: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

odg. projektant: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

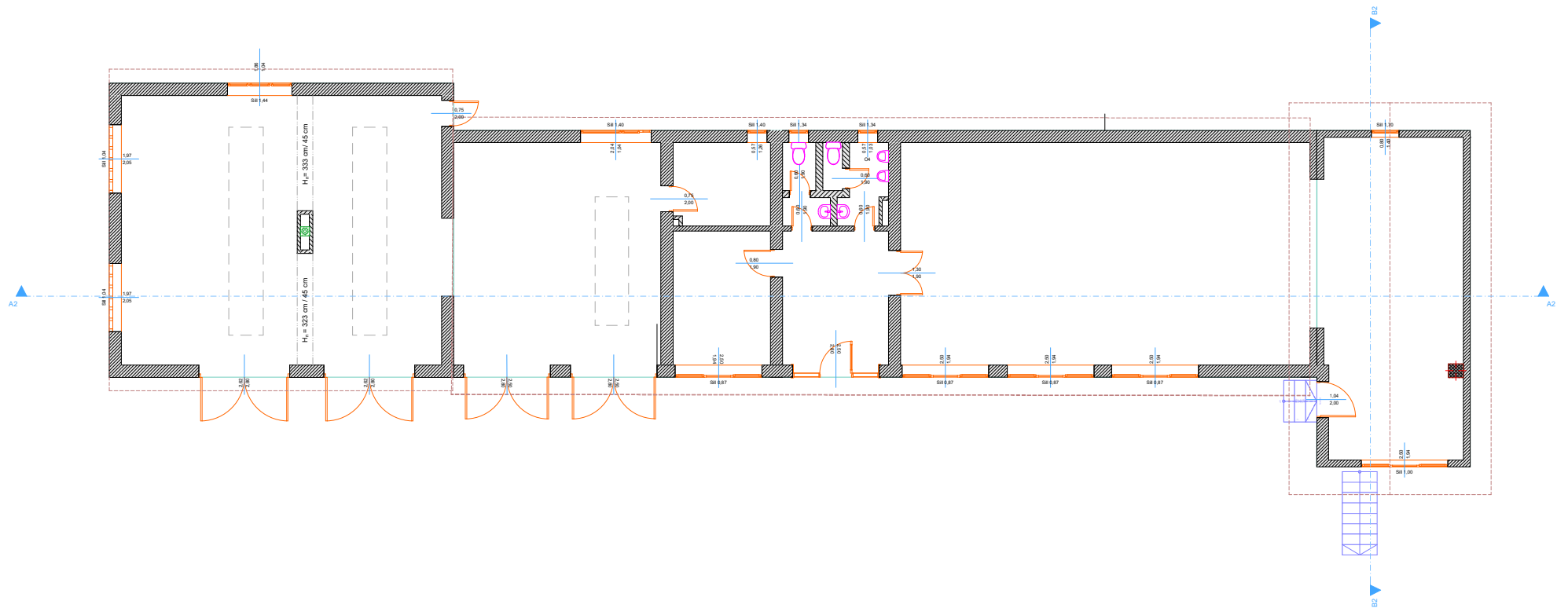
izdelal: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

merilo: **M**

četrtek, 01. oktober 2020

Tloris Pritličja

risba št.: **A.01.2**



investitor: **Občina Hoče-Slivnica**
Pohorska cesta 15, SI- 2311 HOČE, Slovenija

objekt: **POSLOVNA STAVBA**

številka projekta: **06/2020** datum izdelave: **Maj 2020**

vrsta projekta: **A.01** vrsta načrta: **Tlorisi**

odg. vodja projekta: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

odg. projektant: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

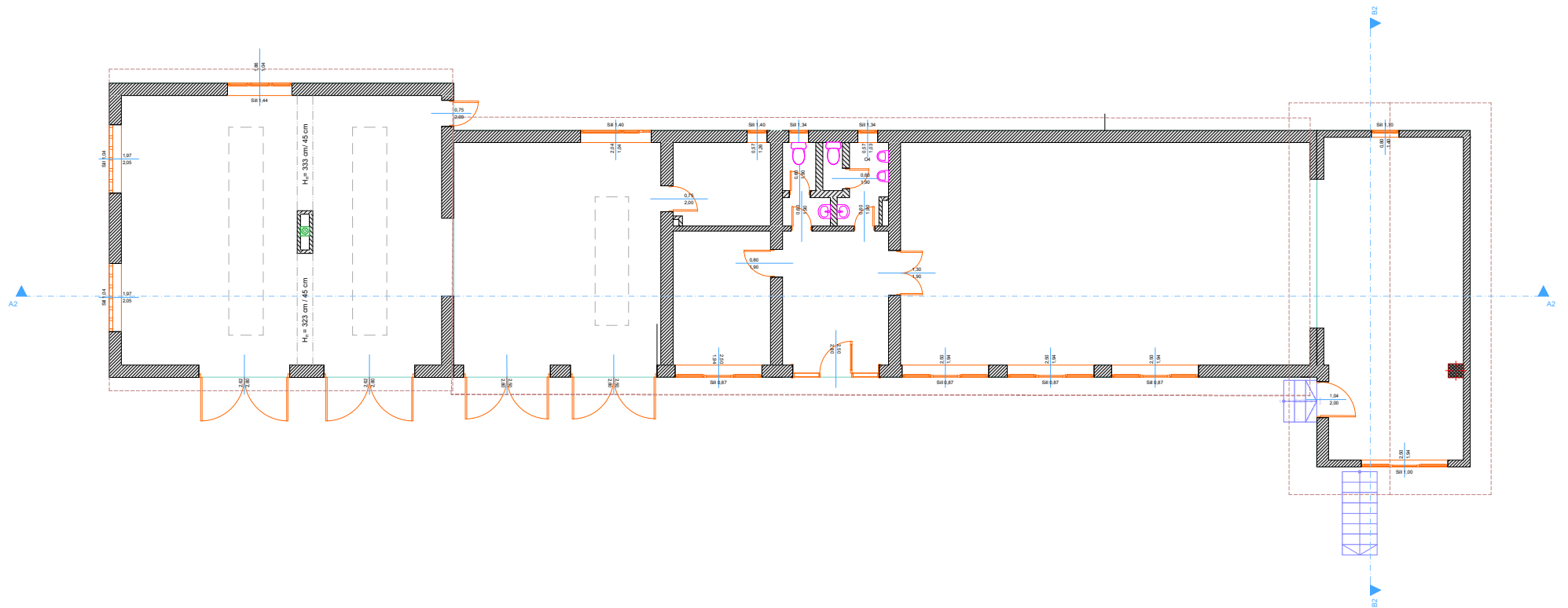
izdelal: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

merilo: **M**

četrtak, 01. oktober 2020

Tloris Pritličja

risba št.: **A.01.2**



investitor: **Občina Hoče-Slivnica**
Pohorska cesta 15, SI- 2311 HOČE, Slovenija

objekt: **POSLOVNA STAVBA**

številka projekta: **06/2020** datum izdelave: **Maj 2020**

vrsta projekta: **A.01** vrsta načrta: **Tlorisi**

odg. vodja projekta: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

odg. projektant: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

izdelal: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

merilo: **M**

četrtek, 01. oktober 2020

Tloris Pritličja

risba št.: **A.01.2**



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.5.2020 - 10:12:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 697 *107

katastrska občina 697 ZGORNJE HOČE **parcela** *107 (ID 2730556)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1232929
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5047234000
firma / naziv: Avto moto društvo Pohorje Zgornje Hoče
naslov: Zgornje Hoče 025A, 2311 Hoče

omejitve:

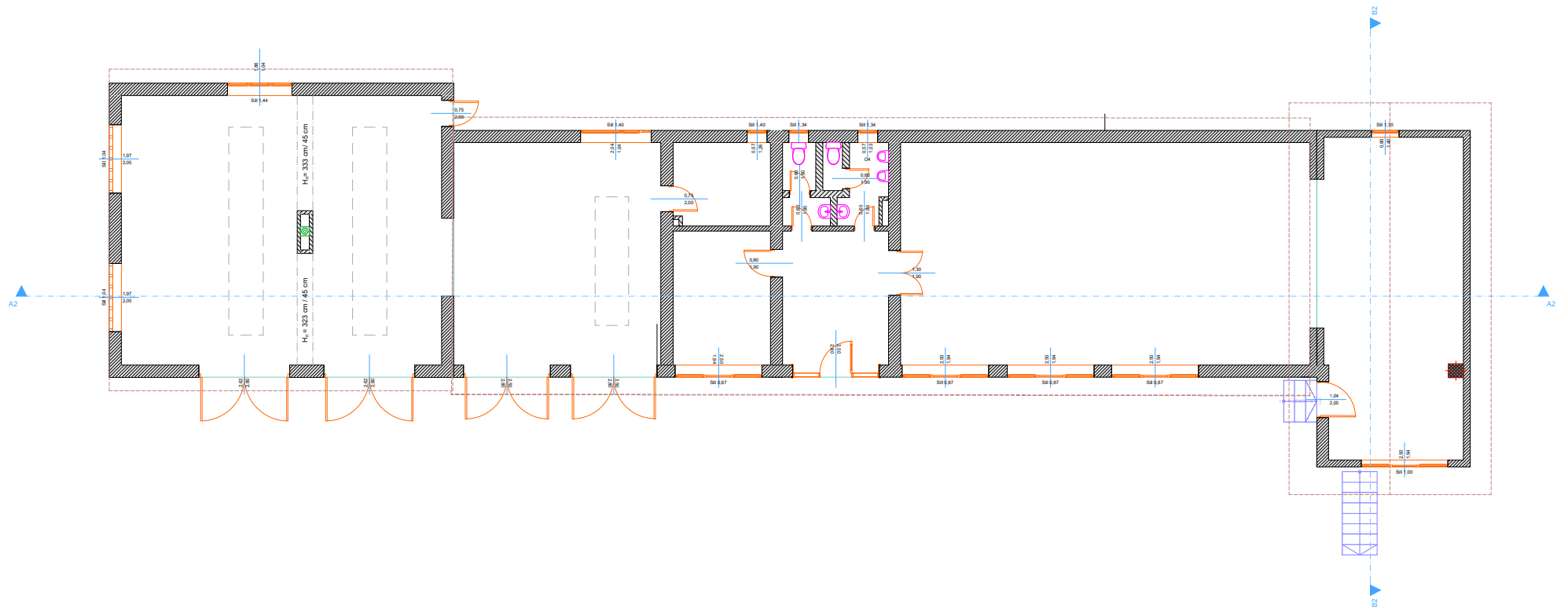
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini











investitor: **Občina Hoče-Slivnica**
Pohorska cesta 15, SI- 2311 HOČE, Slovenija

objekt: **POSLOVNA STAVBA**

številka projekta: **06/2020** datum izdelave: **Maj 2020**

vrsta projekta: **A.01** vrsta načrta: **Tlorisi**

odg. vodja projekta: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

odg. projektant: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

izdelal: **David Cafnik, dig IZS G-2612**

merilo: **M**

četrtak, 01. oktober 2020

Tloris Pritličja

risba št.: **A.01.2**