

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI
NEZAZIDLJIVO STAVBNO ZEMLJIŠČE**

**Kovaška cesta NN
3205 Vitanje**

SPREMNO PISMO

Na osnovi vašega naročila sem izdelal poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini, v naravi NEZAZIDLJIVO STAVBNO ZEMLJIŠČE, locirano na naslovu Kovaška cesta NN, 3205 Vitanje.

Veljavni datum ocenitve vrednosti je 30.1.2018.

Naročnik

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje
Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje

Uporabnik poročila

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje
Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje

Lastnik nepremičnine

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje do celote.

Izvajalec

Rok Korošec, Cesta na Roglo 11L, 3214 Zreče,
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za nadaljnje poslovne odločitve.

Podlaga vrednosti

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 in pri čemer sta stranki ravnali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 2017). Pri oceni vrednosti pravic na nepremičninah smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja v skladu z MSOV 2017 in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Na podlagi opravljenih analiz trga nepremičnin in nepremičnine same, uporabe načinov in metod ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah ter z upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da znaša **tržna vrednost** absolutne pravice na nepremičninah, ki je bila ocenjena na dan vrednotenja:

1.500,00 EUR.

V nadaljevanju se nahaja pisno poročilo, v katerem so podane analize, izračuni in komentarji, na podlagi katerih smo oblikovali zaključke o oceni vrednosti pravic na nepremičninah. V primeru, da potrebujete dodatna pojasnila, smo vam na razpolago.

Zreče, 5.2.2018

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Rok Korošec

VSEBINA POROČILA

1	UVODNI DEL	4
1.1	OSNOVNI OPIS NALOGE, POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI	4
1.2	POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI	5
1.3	IZJAVA NAROČNIKA	6
1.4	IZJAVA OCENJEVALCA	7
1.5	UVODNE OBRAZLOŽITVE:	8
1.6	OPIS POSTOPKA IN OBSEGA ZBIRANJA PODATKOV TER IZDELAVE POROČILA	8
1.7	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	9
1.8	POSEBNE PREDPOSTAVKE	9
2	PREDSTAVITEV PODATKOV	10
2.1	OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE POSESTI	10
2.2	SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG (GURS, NOVEMBER 2017)	12
2.3	NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, OKTOBER 2017)	19
2.4	DAVČNA ZAKONODAJA	20
3	OCENJEVANJE VREDNOSTI	21
3.1	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPRAVE ZEMLJIŠČA (HBU)	21
3.2	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	22
3.3	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	32
3.4	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	33
3.5	USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI	34
3.6	IZJAVA OCENJEVALCA, SKLADNA S HIERARHIJO STANDARDOV IN SPS 2	35
3.7	IZJAVA OCENJEVALCA, SKLADNA PO MSOV	35
4	VIRI IN LITERATURA	36
5	PRILOGE	37
5.1	FOTOGRAFIJE:	37
5.2	SITUACIJA NEPREMIČNIN	38
5.3	SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NEPREMIČNIN	38
5.4	DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	39
5.5	PODATKI ZEMLJIŠKE KNJIGE	40
5.6	PODATKI GURS	40

KAZALO TABEL

Tabela 1: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija in izbrana območja, po izbranih polletjih	14
Tabela 2: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2016 -1. polletje 2017	17
Tabela 3: Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2016 -1. polletje 2017	18
Tabela 4: Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2016-1. polletje 2017	18

KAZALO SLIK

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017	12
Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v€/m ²), Slovenija in izbrana območja, polletno 2015 - 2017	15

1 UVODNI DEL

1.1 OSNOVNI OPIS NALOGE, POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI

Naročnik

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje
Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje

Uporabnik poročila

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje
Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje

Lastnik nepremičnine

Občina Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje do celote.

Izvajalec

Rok Korošec, Cesta na Roglo 11L, 3214 Zreče,
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Nepremičninska pravica

Nadrejena (lastninska) pravica na sledečih nepremičninah:

Katastrska občina	Številka parcele	ID znak	ID	Velikost
1095 VITANJE	394/1	parcela 1095 394/1	2748207	95,00 m ²

Vrsta in obseg nepremičninske pravice:

Popolna lastninska pravica (1/1).

Uporabljen standard sredstev

MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Namen ocenjevanja pravic na nepremičnini:

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za nadaljnje poslovne odločitve.

Podlaga vrednosti:

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 in pri čemer sta stranki ravnali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 2017).

Valuta ocene vrednosti

Ocena vrednosti pravice na nepremičninah je opravljena v evrih

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 30.1.2018
Datum izdelave poročila: 5.2.2018
Datum ogleda nepremičnine: 30.1.2018
Datum identifikacije nepremičnine: 30.1.2018

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.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.2 POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI

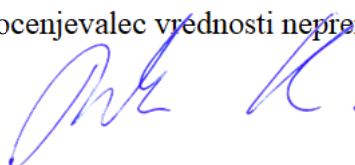
Glede na strokovno literaturo, ostale predpise, priporočila in na podlagi subjektivnega mnenja, sem sprejel naslednjo odločitev:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZA PREDMETNO NEPREMIČNINO ZNAŠA:

1.500,00 EUR

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Rok Korošec



1.3 IZJAVA NAROČNIKA

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: 30.1.2018

1.4 IZJAVA OCENJEVALCA

Ocenjevalec izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval uporabo standardov ocenjevanja vrednosti, skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in spremembe Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015). 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), Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju;
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, datum objave 16. 6. 2017;
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- d) Slovenski poslovnofinančni 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
- c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta
- d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta
- 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).

Izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval prvo, drugo in tretjo raven standardov ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine je bilo opravljeno v skladu s predpisi Republike Slovenije in skladno z MSOV 2017, ki so veljali na dan izdelave 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 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.

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

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Rok Korošec

1.5 UVODNE OBRAZLOŽITVE:

Obrazložitev uporabljenih načinov in metod vrednotenja.

Pri vrednotenju so upoštevani naslednji standardi oziroma predpisi:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.l. RS št. 106/2010) in spremembe Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015): HSOV,
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017),
- Slovenski poslovno-finančni standard SPS-2 (Ur.list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).

Predmetno nepremičnino smo ocenili po enem načinu (način tržnih primerjav), kjer smo izbrali najustreznejšo metodo kot smo opisali v nadaljevanju. Ob tem pa smo preverili oziroma izvedli tudi analizo najgospodarnejše uporabe. Definicije načinov in metod ter izvedba le-teh bo predstavljena v poglavjih uporabe le-teh v nadaljevanju poročila.

1.6 OPIS POSTOPKA IN OBSEGA ZBIRANJA PODATKOV TER IZDELAVE POROČILA

Ogled predmetne nepremičnine in okolja

Dne 30.1.2018 smo opravili ogled predmetne nepremičnine. Pri pregledu nepremičnine smo izvedli vpogled v dokumentacijo nepremičnine (zk izpise, podatke GURS-a ter ostalo dokumentacijo vezano na nepremičnino, ki je predmet obravnave) in objekt fotografirali. Osnovne podatke o predmetni nepremičnini smo pridobili od naročnika. Ogledali smo si še okolje predmetne nepremičnine. Zbrali smo osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke 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 prodajah praznih zemljišč, o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav ter poiskali druge tržne podatke (npr. z razgovori z investitorji in nepremičninskimi družbami).

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.

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 2017, 19. 6. 2017.

1.7 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- upoštevana je tržna vrednost interesa pravic na nepremičninah (predmetne nepremičnine) brez omejitev in ob domnevi, da je predmetna nepremičnina pod strokovnim lastništvom,
- ocena je izdelana za naročnika in za podan namen,
- lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost,
- podatke o predmetni nepremičnini smo pridobili od naročnika, GURS-a in iz zemljiške knjige, ter so kot takšni upoštevani v analizi,
- poročilo je zaupno za ocenjevalca in uporabnike; ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu je dovoljeno z navedbo vira,
- kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je 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,
- kopiranje in posredovanje poročila deloma ali v celoti ni dovoljeno,
- ocenitev tržne vrednosti na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ovrednotenje zaključeno,
- napovedovanje je predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov in opazovanj tržnih udeležencev, obarvano z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov in uresničitve opažanj v prihodnosti,
- Objekt, ki je predmet ocenjevanja, oz. posamezne deli nestanovanjske enote so opremljeni; oprema ni predmet ocenjevanja,
- ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.8 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Izboljšave na zemljišču niso predmet ocenjevanja, saj je le-te izvajalo podjetje Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje.

2 PREDSTAVITEV PODATKOV

2.1 OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE POSESTI

2.1.1 Občina Vitanje (vir: www.stat.si)

Občina Vitanje je del savinjske statistične regije. Meri 59 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 116. mesto. Statistični podatki za leto 2012 kažejo o tej občini tako sliko: Sredi leta 2012 je imela občina približno 2.250 prebivalcev (približno 1.200 moških in 1.100 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 175. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 38 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (101 prebivalec 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 -0,4 (v Sloveniji 1,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -11,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -12,3 (v Sloveniji 1,6). Povprečna starost občanov je bila 40,7 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42 let). Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 91 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 118). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah 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 pa je bila slika ravno obrnjena. V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 63 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 60 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (75 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2012/2013 izobraževalo približno 210 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 90 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 40 študentov in 15 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 47 študentov in 10 diplomantov. Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 63 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (57 %). Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 9,4 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (12 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 20 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 15 %. V obravnavanem letu sta bila v občini 402 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Približno 64 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 84 m². Vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (50 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 9 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 171 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 156 kg manj kot v celotni Sloveniji.

2.1.2 Opis predmetne nepremičnine

Predmet ocene vrednosti je NEZAZIDLJIVO STAVBNO ZEMLJIŠČE, locirano na naslovu Kovaška cesta NN, 3205 Vitanje.

Predmet ocene vrednosti so sledeče nepremičnine:

Katastrska občina	Številka parcele	ID znak	ID	Velikost
1095 VITANJE	394/1	parcela 1095 394/1	2748207	95,00 m ²

Zemljišče predstavlja nezazidljivo stavbno zemljišče, ki se nahaja v ravnini. Zemljišče predstavlja del dvorišča industrijskega kompleksa Kovinar. Zemljišče ima vse komunalne priključke. V naravi je to asfaltirano dvorišče z urejenim odvajanjem. Izboljšave na zemljišču niso predmet ocenjevanja, saj je le-te izvajalo podjetje Kovinar d.o.o., Kovaška cesta 1, 3205 Vitanje.

Pozicija in komunalna opremljenost zemljišča je razvidna iz spodnjega grafičnega prikaza:



2.1.2.1 Upravna dokumentacija in dejanska raba

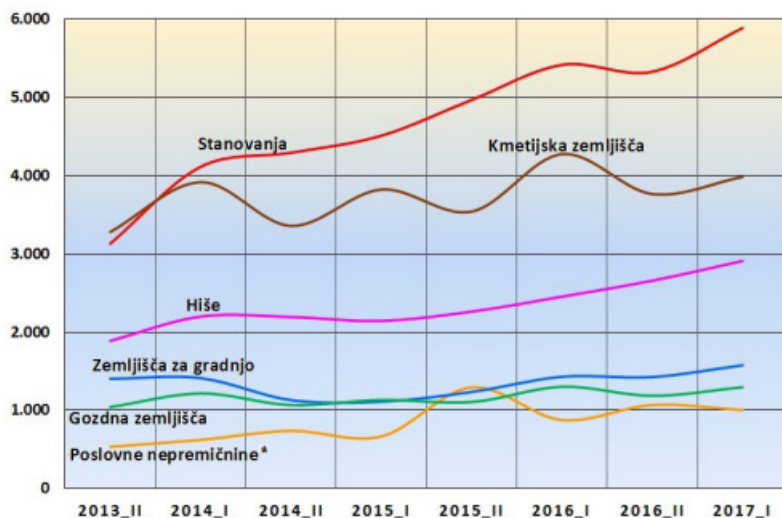
Potrdilo o namenski rabi številka 35000-0002/2018-02 4 z dne 1.2.2018, Občina Vitanje

2.2 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG (GURS, NOVEMBER 2017)

2.2.1 PROMET NEPREMIČNIN

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1.07 milijarde evrov. Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8.8 milijona evrov).

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največji oživitvi trgovanja smo bili priča v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V letošnjem prvem polletju je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82 odstotkov večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68 odstotkov. V prvem polletju letošnjega leta smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi s prej rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5 odstotkov manjše. Po tem, ko je v drugi polovici preteklega leta

že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo.

V prvem polletju letošnjega leta je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja. Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh.

Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše. Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

2.2.2 CENE NEPREMIČNIN

V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m: in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 odstotkov. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeno cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtno, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja. Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju zadnjega leta še ni prišlo. Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v

konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

2.2.3 STANOVANJSKI TRG

V letošnjem letu so ali bodo povsod po Sloveniji praktično pošle še zadnje precM stale zaloge dokončanih stanovanj iz v času krize naseljenih projektov. Vključno z ljubljanskimi Celovškimi dvori, ki so praktično razprodani in koprskim Nokturnom, kjer bodo preostala stanovanja najverjetneje prodana do konca leta. V Ljubljani se je že začelo pospešeno graditi stanovanjske objekte za trg. V teku so nekateri večji, v času krize zaustavljeni projekti (Belle vie Tivoli, Zelene Jarše, Tribuna), načrtujejo se novi, v gradnji ali rekonstrukciji je tudi vse več manjših večstanovanjskih objektov in hiš. Zaenkrat je ponudba novogradenj, tako v glavnem mestu kakor drugod po Sloveniji, še skromna, saj bo na zgraditev večjega števila novih stanovanj potrebno počakati vsaj še dve leti.

Tabela 1: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija in izbrana območja, po izbranih polletjih

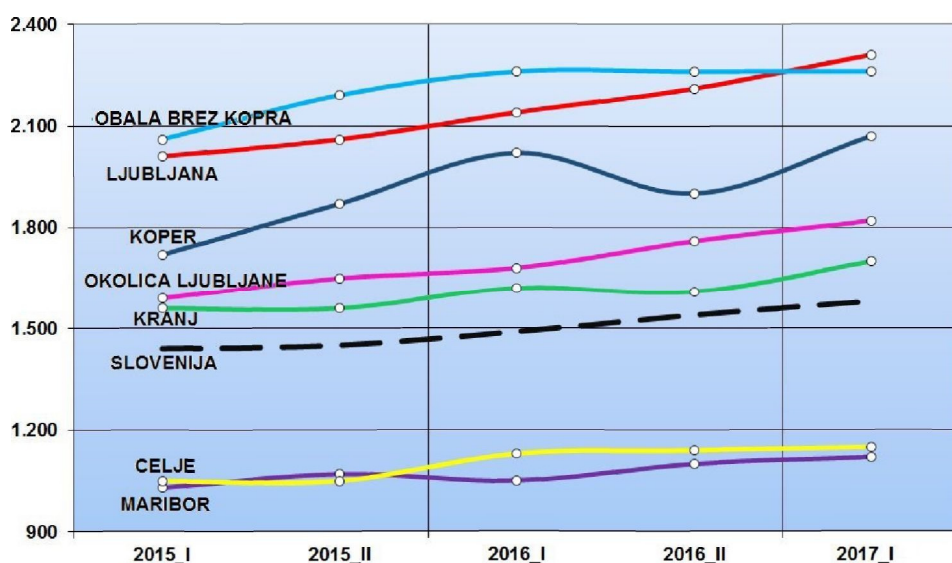
Analitično območje	Kazalnik	Cenovni vrh	Cenovno dno	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I*
		2008_I	2015_I				
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2893	2742	3007	3522	3364	3790
	Povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.440	1.450	1.490	1.540	1.580
	Srednje leto zgraditve	1975	1975	1974	1974	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	52	52	52	53	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	760	747	775	934	929	958
	Povprečna cena (€/m ²)	2.680	2.010	2.060	2.140	2.210	2.310
	Srednje leto zgraditve	1974	1974	1.972	1971	1972	1972
	Uporabna površina (m ²)	55	54	55	53	55	55
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	223	202	205	296	240	316
	Povprečna cena (€/m ²)	2.070	1.590	1.650	1.680	1.760	1.820
	Srednje leto zgraditve	1982	1988	1.982	1992	1998	1991
	Uporabna površina (m ²)	55	53	54	55	53	55
MARIBOR	Velikost vzorca	318	362	426	452	418	491
	Povprečna cena (€/m ²)	1.350	1.030	1.070	1.050	1.100	1.120
	Srednje leto zgraditve	1970	1972	1.970	1970	1972	1970
	Uporabna površina (m ²)	52	52	50	51	55	51
CELJE	Velikost vzorca	174	113	130	155	138	179
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.050	1.050	1.130	1.140	1.150
	Srednje leto zgraditve	1972	1972	1.970	1972	1969	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	51	52	54	54	52
KRANJ	Velikost vzorca	111	91	87	115	109	114
	Povprečna cena (€/m ²)	1.820	1.560	1.560	1.620	1.610	1.700
	Srednje leto zgraditve	1973	1974	1.974	1974	1975	1973
	Uporabna površina (m ²)	55	49	49	49	51	52
KOPER	Velikost vzorca	51	81	91	116	113	96
	Povprečna cena (€/m ²)	2.570	1.720	1.870	2.020	1.900	2.070
	Srednje leto zgraditve	1979	1976	1.975	1978	1973	1973
	Uporabna površina (m ²)	48	52	54	51	50	51
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	88	134	130	130	125	157
	Povprečna cena (€/m ²)	3.190	2.060	2.190	2.260	2.260	2.260
	Srednje leto zgraditve	1982	1972	1.980	1974	1972	1975
	Uporabna površina (m ²)	64	47	49	53	51	47

* Podatki za 1. polletje 2017 so začasni.

V prvi polovici letošnjega leta je bilo število evidentiranih kupoprodaj novih stanovanj in hiš rekordno nizko. Ker povpraševanje po stanovanjih še naprej narašča, ponudba novih stanovanj pa je majhna, cveti trg rabljenih stanovanj. Za vsa večja mesta je v zadnjih dveh letih značilen trend povečevanja števila kupoprodaj in rasti cen rabljenih stanovanj. Od prve polovice leta 2015, ko je bilo doseženo cenovno dno, se je obseg trgovanja na sekundarnem trgu najbolj okrepil v Celju in v okolici Ljubljane, v vseh ostalih večjih mestih in na območju Obale brez Kopra pa je bilo povečanje števila transakcij manjše od slovenskega povprečja.

V Ljubljani je bilo naraščanje števila transakcij s stanovanji v primerjavi z Okolico Ljubljane precej počasnejše. Razlog je seveda preusmerjanje povpraševanja zaradi bistveno nižjih cen stanovanjskih nepremičnin v okolici Ljubljane. V Kopru se kaže trend ustavljanja rasti prometa s stanovanji, kar je glede na preteklo hitro rast in dosežene prodajne številke tudi pričakovano.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v€/m²), Slovenija in izbrana območja, polletno 2015 - 2017



Cene rabljenih stanovanj so od cenovnega vrha v prvi polovici leta 2008 do cenovnega dna v prvi polovici leta 2015 v povprečju padle za 22 odstotkov. Nato so povsod po Sloveniji zrasle. V prvi polovici letošnjega leta so bile v povprečju za 10 odstotkov višje kakor v prvi polovici leta 2015, še vedno pa je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2017 za 14 odstotkov nižja kakor v prvem polletju 2008.

V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja, ko je leta 2015 dosegla dno, v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 padla za 25 odstotkov. V prvem polletju 2017 je bila v primerjavi s cenovnim vrhom, enako kakor na ravni države, nižja za 14 odstotkov. V primerjavi s cenovnim dnem je zrasla za 15 odstotkov. S tem je Ljubljana v prvi polovici letošnjega leta dosegla najvišjo povprečno ceno stanovanj v državi in prvič od začetka spremljanja cen prehitela območje Obale brez Kopra. Na območju Okolica Ljubljane je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za 23 odstotkov. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 14 odstotkov, v primerjavi z vrhom pa je bila še vedno nižja za 12 odstotkov.

V Mariboru so cene od cenovnega vrha do dna v povprečju padle za 24 odstotkov. V prvem polletju 2017 so bile v povprečju za 17 odstotkov nižje od vrha in 9 odstotkov višje od dna, kar je v obdobju zadnjih dveh let, skupaj s Kranjem, najnižja rast povprečne cene rabljenih stanovanj med obravnavanimi območji. V Celju so cene rabljenih stanovanj gibale podobno kakor v Mariboru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 25 odstotkov. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 18 odstotkov nižja od vrha in za 10 odstotkov višja od dna. Značilno za Kranj je, daje imel v času zadnjega nepremičninskega cikla oziroma v zadnjih desetih letih med vsemi večjimi mesti še najmanjša nihanja cen stanovanj. Od cenovnega vrha do dna je povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 14 odstotkov oziroma najmanj med obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 9 odstotkov, v primerjavi z vrhom pa je bila nižja le še za 7 odstotkov, kar je prav tako daleč najmanj med vsemi obravnavanimi območji.

V Kopru je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za tretjino. V prvem polletju letošnjega leta je bila še vedno za 19 odstotkov nižja od cenovnega vrha, od cenovnega dna pa je zrasla za petino, kar je največ med obravnavanimi območji. Na območju Obale brez Kopra je bilo nihanje cen stanovanj še večje kakor v Kopru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 35 odstotkov oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 29 odstotkov nižja od vrha, kar je prav tako največ med obravnavanimi območji, in za 10 odstotkov višja od dna. Cene rabljenih stanovanj v zadnjem letu na ravni države, v Ljubljani, v okolici Ljubljane in Mariboru kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v Kranju je ta nekoliko šibkejši, v Celju in na Obali pa kažejo trend stagnacije. Na Obali je stagnacija cen rabljenih stanovanj posledica razmeroma sprejemljivih cen novih stanovanj iz naslednih projektov, ki so bila oziroma so še v prodaji.

2.2.4 SKLEPNI KOMENTAR

V letošnjem letu se v Sloveniji nadaljuje trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere. Nizke obrestne mere in rast obsega stanovanjskih kreditov prebivalstvu spodbujajo zlasti rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča tako zaradi bivalnih kakor zaradi naložbenih razlogov. Število transakcij in cene stanovanjskih nepremičnin rastejo po vsej državi, pri čemer so bistvene razlike v jakosti trendov med posameznimi območji države.

Ponudba novih stanovanjskih nepremičnin je, zaradi izpraznitve zalog stanovanj iz naslednih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani je nov gradbeni cikel že zagnan, drugod pa še ne, saj kljub naraščajočemu povpraševanju še ni večjih stanovanjskih projektov. Z rastjo cen je vendarle kmalu pričakovati večji interes investitorjev in začetek gradnje tudi drugod, predvsem na Obali in v večjih mestih z Mariborom na čelu, kjer po nastopu krize večjih novogradenj praktično sploh ni bilo. Za prilagoditev tržne ponudbe stanovanjskih nepremičnin z novogradnjami bosta torej potrebni še najmanj dve leti. Cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od cenovnega dna v letu 2015 do prve polovice letošnjega leta v povprečju zrasle za 10 odstotkov. V Kopru in Ljubljani, kjer je največje povpraševanje, so zrasle za 20 oziroma 15 odstotkov, v ostalih največjih mestih pa praviloma podpovprečno.

Cene stanovanjskih nepremičnin so, kljub dvoletni rasti, še razmeroma daleč od rekordnih cen pred krizo. V prvi polovici letošnjega leta so bile cene rabljenih stanovanj v povprečju za 14 odstotkov nižje kakor leta 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh. Med največjimi mesti je od cenovnega vrha najmanj oddaljen Kranj, kjer so cene v času krize tudi najmanj padle, in kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja nižja le še za 7 odstotkov. V Ljubljani je nižja še za povprečnih 14 odstotkov, v Kopru pa za 19 odstotkov. Na območju Obale brez Kopra, kjer so cene nepremičnin v času krize padle največ, pa je nižja celo za 29 odstotkov.

Dokler bodo obrestne mere nizke in bo naraščal obseg stanovanjskih posojil je pričakovati presežno povpraševanje in nadaljnjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Ta se bo ustavila šele, ko bo na trg začelo prihajati večje število novih stanovanj, pod pogojem, da jih bodo investitorji ponudili po tržno sprejemljivih cenah. Če bodo s cenami pretiravali, lahko hitro pride do presežne ponudbe, ki ji sledi pok nepremičninskega balona in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga.

2.2.5 Agregatni kazalniki nepremičninskega trga

V izračunih statističnih kazalnikov so upoštevani preverjeni in kakovostno dopolnjeni podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 30.9.2017. Podatki so še začasni.

Tabela 2: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2016 -I. polletje 2017

Vrsta nepremičnine	2016-I	2016-II	2017-I
Stanovanja	5414	5326	5885
Hiše	2452	2656	2908
Pisarniški prostori	544	737	597
Lokali	331	330	406
Zemljišča za gradnjo	1428	1424	1575
Kmetijska zemljišča	4274	3764	3983
Gozdna zemljišča	1300	1185	1295

2.2.6 Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin

Tabela 3: Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2016 -I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	783	783	919
Povprečna cena (€/m ²)	60	70	50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1400	1350	1200

Upoštevani so podatki o kupoprodajah zemljišč za gradnjo stavb, ne glede na upravno- pravni status zemljišča. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Tabela 4: Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2016-I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	1652	1284	1495
Povprečna cena (€/m ²)	1,40	1,50	1,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5200	5300	5500

Upoštevani so podatki o kupoprodajah kmetijskih zemljišč, brez trajnih nasadov. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

Tabela 5: Gozdna zemljišča, Slovenija, I. polletje 2016 -I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	672	524	594
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,50	0,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	15100	14500	15800

Povprečne cene (€/m²) gozdnih zemljišč so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

2.3 NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, OKTOBER 2017)

Jesenska napoved za letos predvideva 4,4-odstotno rast bruto domačega proizvoda, v naslednjih dveh letih se bo široko osnovana gospodarska rast nadaljevala in se gibala med 3 in 4 %. Ključna razloga letošnje pospešitve rasti sta visoka rast izvoza in vpliv dinamike državnih investicij, ki so se lani znatno znižale, letos pa pričakujemo rast. V prihodnjih letih bodo na gospodarsko rast postopoma vedno bolj vplivali demografski dejavniki, ki se bodo odrazili predvsem v nižji rasti zaposlenosti ter posledično razpoložljivega dohodka in zasebne potrošnje. Pospešeno rast izvoza poleg okrepljene rasti tujega povpraševanja spodbuja tudi izboljševanje izvozne učinkovitosti, ki je letos še posebno intenzivno. Letos se je rast tujega povpraševanja občutno okrepila ob izboljšanju gospodarskih razmer v večini glavnih trgovinskih partneric. Hkrati se je občutno izboljšala tudi izvozna učinkovitost, ki se sicer povečuje že od leta 2011. Rast izvoza bo ostala visoka tudi v prihodnjih dveh letih, ko pričakujemo podobno rast tujega povpraševanja kot letos in tudi nadaljnje izboljševanje izvozne učinkovitosti. Domača potrošnja bo tudi v obdobju 2017–2019 ostala pomemben dejavnik rasti. Trošenje gospodinjstev bo še naprej spodbujeno z rastjo razpoložljivega dohodka ob ugodnih razmerah na trgu dela, kar ugodno vpliva na zaupanje potrošnikov. V prihodnjih dveh letih se bo rast zasebne potrošnje sicer postopoma upočasnila, predvsem zaradi pričakovane nižje rasti zaposlenosti. Pričakujemo tudi nadaljevanje rasti investicij. Rast povpraševanja in ugodni pogoji za investiranje (visoki dobički, nizke obrestne mere) bodo podpirali rast investicij v opremo in stroje, ob oživljanju trga nepremičnin pričakujemo tudi rast stanovanjskih investicij. Po lanskem občutnem znižanju, povezanim s prehodom na novo evropsko finančno perspektivo, se bo letos ustavilo padanje državnih investicij, kar se bo odrazilo v znatni okrepitvi skupnih investicij v 2017. V vseh treh letih se bo nadaljevala tudi sicer skromna rast državne potrošnje. Ob visoki ravni zaposlenosti bodo na njeno rast vedno bolj vplivale demografske spremembe. Letos se bo zaposlenost nadalje znatno povečala (2,7 %) ob rasti v skoraj vseh dejavnostih. Nadaljevanje ugodnih gibanj nakazujejo kazalniki pričakovanega zaposlovanja, ki ostajajo na najvišjih ravneh po začetku krize. Posledično se bo nadalje znižala brezposelnost, v povprečju leta 2017 na manj kot 90 tisoč oseb. V prihodnjih letih bodo na rast zaposlenosti vedno močnejše vplivali demografski dejavniki oz. pričakovano zmanjšanje števila delovno sposobnih prebivalcev. Rast plač bo v obdobju 2017–2019 ostala zmerna in ne bo presegala rasti produktivnosti. Nominalna rast povprečne bruto plače v zasebnem sektorju bo izhajala iz gospodarske rasti in nadaljnjega znižanja brezposelnosti. S slednjim pa so povezane tudi omejitve podjetij pri iskanju usposobljenih delavcev, kar bo predstavlja pritisek na rast plač. Vendar pričakujemo, da bo težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja še naprej pomembno vplivala na oblikovanje plač v zasebnem sektorju (zlasti menjalnem), tako da bo njihova rast ostala skladna s produktivnostjo. V sektorju država bo glede na dogovore rast plač letos in prihodnje leto ostala visoka. Inflacija se bo v naslednjih letih gibala okoli 2 %. Po obdobju nizke rasti cen oz. deflacije bo rast domačega in tujega povpraševanja okrepila predvsem rast cen storitev. Rast cen energentov in neenergetskega blaga pa bo, ob odsotnosti surovinskih šokov iz tujine, ostala zmerna. Presežek tekočega računa plačilne bilance bo tudi v obdobju 2017–2019 ostal visok (okoli 5 % BDP). Ohranjanje visokega presežka tudi v naslednjih letih povezujemo predvsem z večletnim razdolževanjem zasebnega sektorja in še vedno nizko ravno domače potrošnje, zlasti investicij, v obdobju rasti tujega povpraševanja pa je k presežku prispevalo tudi izboljševanje izvozne konkurenčnosti menjalnega sektorja. Na letošnje rahlo znižanje presežka vplivajo predvsem poslabšani pogoji menjave ob višjih cenah nafte in surovin kot lani, delno pa tudi večjega primanjkljaja primarnih in sekundarnih odhodkov. Presežek v storitveni menjavi pa se bo v obdobju napovedi nadalje povečeval, predvsem v menjavi transportnih storitev in potovanj. Nadaljnje izboljšanje razpoloženja v EU daje dodatno spodbudo cikličnemu zagonu gospodarske rasti v EU, posledično bi lahko bila

rast še višja od predpostavljene. Negotovost v domačem okolju je povezana predvsem z dinamiko zasebnih investicij, ki bi lahko bile ob pospešitvi bančnega kreditiranja še višje kot v osnovnem scenariju. Nasprotno bi lahko bile investicije države nižje od predvidenih v osnovnem scenariju, predvsem v primeru nižjega črpanja evropskih sredstev. Negotovost glede dinamike končne porabe je povezana z ugodnimi gibanji na trgu dela, kar bi lahko vplivalo na višjo rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev in posledično zasebne potrošnje. V daljšem obdobju pa je največja negotovost povezana z načinom soočanja z demografskimi spremembami, od katerega bo odvisna tudi dinamika gospodarske rasti in učinki na blaginjo prebivalcev.

2.4 DAVČNA ZAKONODAJA

Zakoni, ki urejajo davke povezane z nepremičninami so:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o dohodnini (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. list RS št. 117/2006, 46/2013)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97)
- Zakon o davčnem postopku (Ur. list RS št. 117/2006)

Davčna zakonodaja pri različnih vrstah nepremičnin različno vpliva na ocenjevanje vrednosti. V našem primeru izpostavim za objekt ključne davke:

Davek na promet nepremičnin - Obdavčen je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah in zamenjava nepremičnin. Davek na promet nepremičnin je po zakonu dolžan plačati prodajalec in znaša 2% od prodajne cene nepremičnine. Pogodbene 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). Stranki, v primeru da sta oba davčna zavezanca, lahko dogovorita uporabo davka na dodano vrednost, v primeru da podata izjavo na FURS.

3 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Načini ocenjevanja vrednosti:

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (*tržna vrednost*) lahko izvajam z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- Analiza najgospodarnejše uporabe (metoda zemljiškega ostanka),
- Nabavnovrednostni način,
- Način tržnih prodaj,
- Na donosu zasnovan način.

3.1 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPRABE ZEMLJIŠČA (HBU)

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

3.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

3.2.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV 2017).

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavile na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje (MSOV 2017).

Način tržnih primerjav obsega dve metodi:

- **metoda primerljivih poslov**, oziroma metoda neposredne primerjave prodaj;
- **metoda množiteljev**.

Pri ocenjevanju pravic na nepremičninah sem izbral metodo neposredne primerjave prodaj.

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 nepremičninskih pravic ne uporabim.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi metode neposredne primerjave prodaj 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 nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

3.2.2 Razlog za uporabo te metode

Glede na predmet ocenitve se odločim, da oceno pravic na nepremičninah izvedem po načinu tržnih primerjav.

Razlog za uporabo načina oz. metod je naslednji:

- nepremičnine, ki so predmet ocenitve, so tržna kategorija za katero je moč pridobiti primerljive, nedavno prodane nepremičnine;

3.2.3 SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU A

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	17.6.2016
ID pravnega posla:	271712

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	535.00 €
Cena za kvadratni meter:	8.49 € (Informativen izračun)
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
-------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev
-------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	1446/4
Katastrska občina:	1044 - BRDCE NAD DOBRNO
Občina:	DOBRNA

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:136649.79 Y:519311.44
Površina parcele:	63 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----

3.2.4 SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU B

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	11.11.2016
ID pravnega posla:	295473

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	1,500.00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
-------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev
-------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski institut Slovenije



PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 55/6
Katastrska občina: 1100 - ZREČE
Občina: ZREČE

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele: /
Koordinate: X:135990.9 Y:530957.29
Površina parcele: 79 m²
Vrsta trajnega nasada: /
Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele: 1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 55/7
Katastrska občina: 1100 - ZREČE
Občina: ZREČE

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele: /
Koordinate: X:135985.56 Y:530952.73
Površina parcele: 88 m²
Vrsta trajnega nasada: /
Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele: 1/1

3.2.5 SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU C

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	19.10.2017
ID pravnega posla:	357321

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	11,583.00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
-------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev
-------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski institut Slovenije



PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 179/2
Katastrska občina: 1047 - ČREŠKOVA
Občina: VOJNIK

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele: /
Koordinate: X:133272.49 Y:521392.88
Površina parcele: 169 m²
Vrsta trajnega nasada: /
Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele: 1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 181/17
Katastrska občina: 1047 - ČREŠKOVA
Občina: VOJNIK

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele: /
Koordinate: X:133235.13 Y:521419.62
Površina parcele: 131 m²
Vrsta trajnega nasada: /
Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele: 1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 181/15
Katastrska občina: 1047 - ČREŠKOVA
Občina: VOJNIK

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
Namenska raba parcele: /
Koordinate: X:133192.86 Y:521453.45
Površina parcele: 129 m²
Vrsta trajnega nasada: /
Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele: 1/1

3.2.6 Mreža prilagoditev – zemljišče

	Ocenjevana	Primerjana A	Primerjana B	Primerjana C
Id posla		271712	295473	357321
Vrsta pravnega posla		Prodaja na trgu	Prodaja na trgu	Prodaja na trgu
Datum pogodbe		17.06.2016	11.11.2016	19.10.2017
Cena brez DDV		535,00 EUR	1.500,00 EUR	11.583,00 EUR
Skupina posredovalcev		Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Vrsta nepremičnine	Nezazidljivo zemljišče	Nezazidljivo zemljišče	Nezazidljivo zemljišče	Stavbno zemljišče
Občina	<i>Vitanje</i>	<i>Dobrna</i>	<i>Zreče</i>	<i>Vojnik</i>
Komunalno urejeno	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>
Zazidljivo	<i>NE</i>	<i>NE</i>	<i>NE</i>	<i>NE</i>
Površina zemljišča	95,00 m ²	63,00 m ²	167,00 m ²	429,00 m ²
Cena na m²		8,49 EUR/m ²	8,98 EUR/m ²	27,00 EUR/m ²
PRILAGODITVE				
Čas prodaje		17.06.2016	11.11.2016	19.10.2017
<i>Prilagoditev</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Prilagojena cena</i>		<i>8,49</i>	<i>8,98</i>	<i>27,00</i>
Lokacija		Slabša	Podobna	Podobna
<i>Prilagoditev</i>		<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Velikost zemljišča	95,00	Podobna	Večja	Večja
<i>Prilagoditev</i>		<i>0%</i>	<i>3%</i>	<i>4%</i>
Zazidljivo	NE	NE	NE	NE
<i>Prilagoditev</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Komunalna opremljenost		Slabša	Slabša	Podobna
<i>Prilagoditev</i>		<i>10%</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>
Dostopnost		Podobna	Podobna	Podobna
<i>Prilagoditev</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
SKUPAJ PRILA.		1,27 EUR/m ²	0,72 EUR/m ²	1,08 EUR/m ²
PRILAGOJENA		9,77 EUR/m ²	9,70 EUR/m ²	28,08 EUR/m ²
POVPREČJE		15,85 EUR/m ²		
INDIKATIVNA VREDNOST		1.505,64 EUR		

Razlogi za izbor zgoraj navedenih nepremičnin (primerljivih) so naslednji:

- **Pridobljeni podatki predstavljajo realizirane prodaje**
- **Prodaje so bile izvršene v obdobju manj kot 12 mesecev**
- **Primerljive nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine**

3.2.7 Izvedba prilagoditev med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino

Način tržnih primerjav prodaj temelji na primerjavi ocenjevane nepremičnine s primerljivimi prodanimi nepremičninami. Ker so kljub izboru primerljivih nepremičnin z ocenjevano med njimi razlike, je le-te potrebno prilagoditi in sicer značilnosti med ocenjevano in primerljivimi.

Prav tako je pomembno proučiti vpliv časa prodaje primerljivih nepremičnin. Dejstvo namreč je, da se razmere na trgu spreminjajo in tako tudi cene nepremičnin.

Kot navajata Pšunder in Torkar lahko cene primerljivih prodaj prilagodimo s kvantitativnim pristopom (s pomočjo bolj ali manj natančnih izračunov) ali na osnovi subjektivne in objektivne presoje, kjer lahko posamezno lastnost nepremičnine med izbranimi nepremičninami primerjamo na osnovi rangiranja (npr. boljše, slabše, enako).

Glavne sestavine, ki so običajno predmet primerjanja-prilagajanja pri nepremičninah so: **prenesen obseg nepremičninskih pravic, pogoji financiranja, prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu (npr. finalizacija-obnova objekta), tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, funkcionalne značilnosti, gospodarske (ekonomske značilnosti), čas prodaje.**

Prilagoditve izvajamo sorazmerno z razlikami v značilnostih nepremičnin, te pa so lahko odstotne ali v denarnih zneskih.

Za ocenitev nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine sem zaradi omejenega dostopa do podatkov o ocenjevani nepremičnini primerljive nepremičnine prilagajal po naslednjih značilnostih:

- a) čas prodaje,
- b) lokacija nepremičnine (posesti),
- c) velikost zemljišča,
- d) zazidljivo,
- e) komunalna opremljenost,
- f) dostopnost.

Značilnosti, pri katerih razlike med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami ne povzročajo vplivov na vrednost nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, niso obravnavane v analizi metode neposredne primerljive prodaj so naslednje:

- g) pogoji financiranja,
- h) prenesen obseg nepremičninskih pravic,
- i) prodajni pogoji,
- j) vpliv vira podatkov o primerljivi nepremičnini,
- k) vzdrževanje izboljšav,
- l) ekonomsko zastaranje nepremičnine,
- m) dostopnost nepremičnine,
- n) kvaliteta inštalacij izboljšav,
- o) vzdrževanje izboljšav.

Značilnosti, pri katerih razlike med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami povzročajo vplive na vrednost nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja oz. je pomembno navesti zakaj sprememb v vrednosti ni, so obravnavane v analizi metode neposredne primerjave prodaj in so naslednje:

a) Čas prodaje

Ne glede na ostale značilnosti primerjave nepremičnin je potrebno pri metodi neposrednih prodaj vedno proučiti vpliv časa prodaje.

b) Lokacija posesti

Vse primerljive nepremičnine so se prodale v bližini ocenjevane nepremičnine. Izvedem minimalne prilagoditve pri prvi.

c) Velikost zemljišča

Nepremičnine so glede na velikost različne. Za razlike v velikosti izvajamo minimalne korekcije pri drugi in tretji.

d) Zazidljivo

Ocenjevano zemljišče in primerjano ni zazidljivo, zaradi navedenega prilagoditev ne izvedem.

e) Komunalna opremljenost

Primerjana zemljišča imajo različno stanje komunalne opremljenosti, zaradi navedenega izvajam prilagoditve pri prvi in drugi primerjani.

f) Dostopnost

Primerjane nepremičnine imajo podobne oblike dostopov, zaradi navedenega ne izvajam prilagoditve.

Glede na primerljive nepremičnine z ocenjevano in izvedene prilagoditve ocenjujem, da je glede na lokacijo, vrsto in starost nepremičnine smiselno upoštevati enakovredno ponderiranja, saj nobena izmed primerljivih nepremičnin ne izkazuje večjega odklona (glede na značilnosti objekta in zemljišča).

3.2.8 Indikacijska ocena vrednosti nepremičnine po načinu tržnih primerjav

Navedena vrednost, dobljena po načinu tržnih primerjav, predstavlja ocenjeno vrednost po načinu tržnih primerjav.

Sklep:

Vrednost obravnavane nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini, ocenjena s pomočjo načina tržnih primerjav, znaša na dan vrednotenja (zaokroženo):

1.500,00 EUR

3.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

3.3.1 Predstavitev na donosu zasnovanega načina

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. pričakovan dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva (MSOV 2017).

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.

3.3.2 Razlog za neuporabo te metode

Glede na predmet ocenitve se odločim, da ocene pravic na nepremičnini po na donosu zasnovanem načinu **ne izvedem**.

Razlog za neuporabo načina oz. metod je naslednji:

- preostali načini ocenjevanja mi omogočajo boljši pogled na tržno vrednost ocenjevanih pravic na nepremičnin (npr. način tržnih primerjav);
- na donosu zasnovan način se pretežno uporablja pri dokončanih npr. nestanovanjskih in stanovanjskih nepremičninah, ki so lahko namenjene oddajanju (npr. stanovanja, počitniški apartmaji, pisarne, proizvodni – stor. prostori, ...) ter se nahajajo na lokacijah, ki lahko generirajo kontinuiran denarni tok.

Ugotavljam, da predmetna lokacija in razmere na trgu ne dopuščajo optimalnih donosov ter kontinuiranost le-teh.

3.4 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

3.4.1 Predstavitev nabavnovrednostnega načina

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 z izdelavo (MSOV 2017).

Ta način temelji na načelu 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. (MSOV 2017).

V zvezi z ocenjevanjem nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu pomeni definicija po MSOV naslednje in sicer: da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo **metodo amortiziranih reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov**.

Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske (oz. nadomestitvene) stroške novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (upoštevata se fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine) in se prišteje vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in zunanje ureditve (zmanjšane za fizično stanje - amortizacijo).

3.4.1 Razlog za neuporabo tega načina

Glede na predmet ocenitve se odločim, da ocene pravic na nepremičnini po nabavnovrednostnem načinu **ne izvedem**.

- **Pri drugem načinu so na voljo podatki neposredno iz trga, kar nam zagotavlja bolj neposreden možen način vrednosti.**
- **Na področju ocenjevane nepremičnine so pozidani primerljivi objekti, prostih zemljišč za pozidavo več ni. Tako bi bila ocena tržne vrednosti zemljišča narejena z več predpostavkami in prilagoditvami, kot je to še smiselno.**

3.5 USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Na podlagi enega načina ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah sem prišel do rezultatov, ki temeljijo na podatkih, ki so odraz tržnih razmer in sicer:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI	VREDNOST
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	1.500,00 EUR

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

Kot navaja strokovna literatura je osnova za odločanje o vrednosti pravic na nepremičninah dogajanje na trgu. Najhitrejši odraz dogajanja na trgu je spremljanje transakcij primerljivih prodaj.

Tržno vrednost nepremičnine upoštevam na podlagi načina tržnih primerjav.

Sklep:

Po preudarnem premisleku ter na osnovi vseh razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ocenjujem, da tržna vrednost pravic na nepremičnini obravnavane nepremičnine na dan 30.1.2018 znaša

1.500,00 EUR

3.6 IZJAVA O OČENJEVALNI, SKLADNA S HIERARHIJO STANDARDOV IN SPS 2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilo prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- 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 imetje, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- 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 z določiloma.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Rok Korošec

3.7 IZJAVA O OČENJEVALNI, SKLADNA PO MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s MSOV 2017;
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju;
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem;
- zmožen sem zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti in sposobne prevzeti ocenjevanje vrednosti.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Rok Korošec

4 VIRI IN LITERATURA

- Geodetska uprava Republike Slovenije (dostopno: <http://e-prostor.gov.si/>)
- Trgoskop (dostopno: <http://www.trgnepremicnin.si>)
- Finančna uprava Republike Slovenije (dostopno: <http://www.furs.gov.si>)
- Spletne strani: www.nepremicnine.si , www.re-max.si, www.peg-online.net, www.bolha.si
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014., Geodetska uprava Republike Slovenije Maj 2015; (Dostopno: <http://e-prostor.gov.si/>)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (slovenski prevod). International Valuation standards Comitee. (Dostopno: www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php)
- Podatki o obveznicah, Ministrstvo za finance OBVEZNICE RS66. (Dostopno: http://www.mf.gov.si/slov/obvezn/obveznica_66.htm)
- Pšunder, I., Torkar, M.: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.
- Vrenčur, R., Pšunder, I.: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Ljubljana 2012
- Pšunder, I., Torkar, M., Srednik, R., Murko, J., in drugi : Gradivo za izobraževanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2009.
- Slovenski poslovno finančni standardi, Uradni list RS št. 106/13, 18. 12. 2013.

5 PRILOGE

5.1 FOTOGRAFIJE:



5.2 SITUAČIJA NEPREMIČNIN



5.3 SITUAČIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NEPREMIČNIN



5.4 DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/16-293
Datum: 4. 5. 2016

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 4. 5. 2016 izdal

ODLOČBO.

ROKU KOROŠČU, rojenemu 8. oktobra 1984 v Celju, stanujočemu v Zrečah, Cesta na Roglo 11 L,

se do vključno 9. 5. 2018 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Rok Korošec je 3. 4. 2016 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Rok Korošec izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 9. 5. 2018, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Rok Korošec opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

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

Postopek vodila:

Barbara Bolčina
Belc

Vročeno:

- naslovníku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

**SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO**
Dunajska cesta 106

5.5 PODATKI ZEMLJIŠKE KNJIGE

5.6 PODATKI GURS



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 22.1.2018 - 10:58:20

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1095 394/1
katastrska občina 1095 VITANJE parcela 394/1 (ID 2748207)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	95
------------------------------	----

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6754212
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	<i>podatek ni vpisan</i>
osebno ime:	JAVNO DOBRO
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

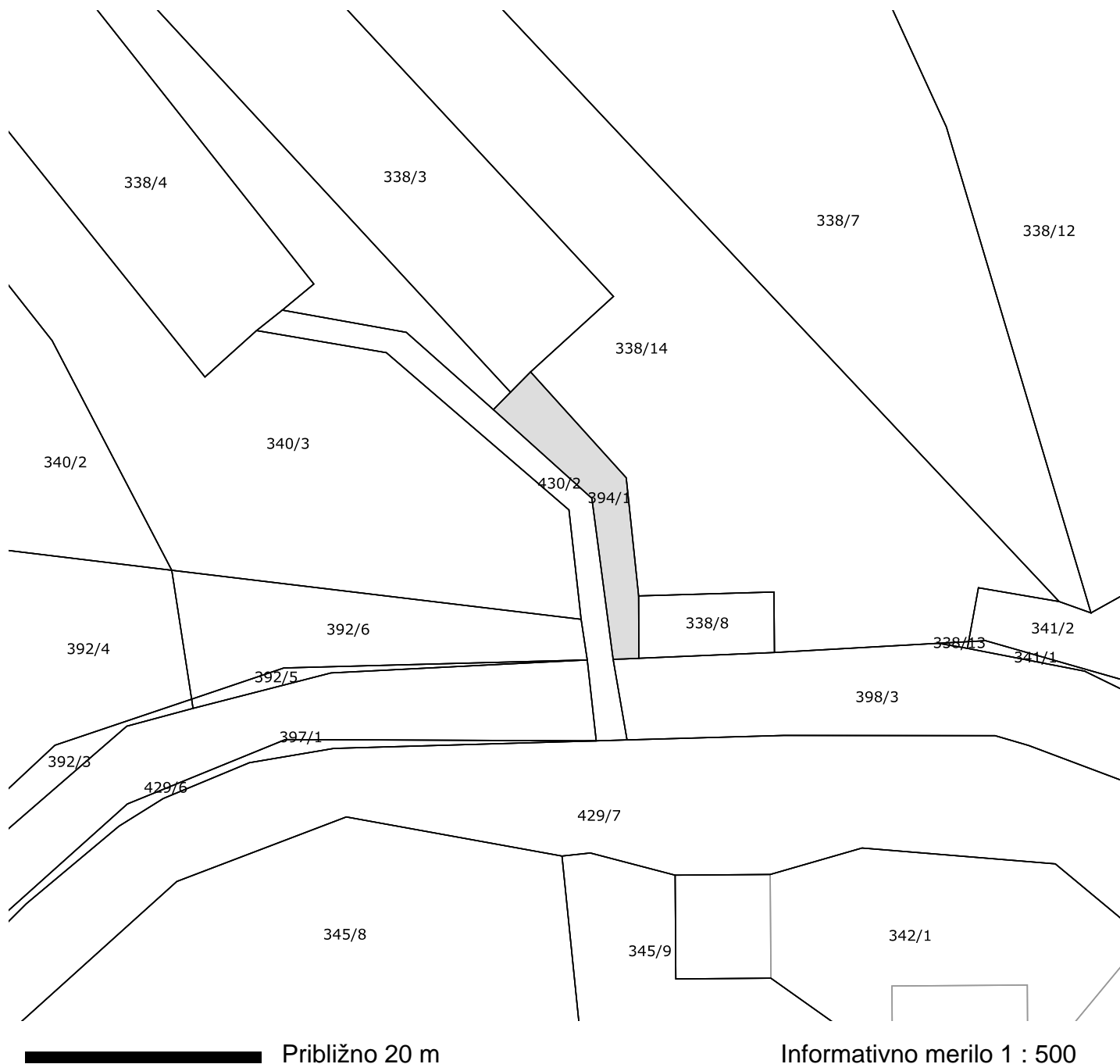
omejitve:

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



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska ob ina 1095 VITANJE številka parcele 394/1



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske ob ine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 22.01.2018

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1100803439877
Izris pripravil/-a: Rok Korošec

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. lena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



Občina Vitanje

Grajski trg 1, 3205 Vitanje, tel. (03)757-43-50, fax. (03)757-43-51

info@vitanje.si, www.vitanje.si

Številka: 35000-0002/2018-02 4

Datum: 1.2.2018

Kovinar d.o.o.

Kovaška cesta 12

3205 Vitanje

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina: Vitanje
- številka zemljiške parcele: 394/1
- zgrajenih objektov na zemljišču: nekategorizirana cesta

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

× Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, številka 25/2016)

- Prostorski ureditveni pogoji:
- Prostorski izvedbeni načrti:
- Prostorski red občine:
- Občinski lokacijski načrt:
- Državni lokacijski načrt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: stavbno zemljišče znotraj območja proizvodnih dejavnosti

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: ni varovanja

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine:
- začasni ukrepi za zavarovanje: ni ukrepa

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: ni prepovedi
- prepoved prometa z zemljišči: ni prepovedi
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: ni prepovedi
- prepoved izvajanja gradenj: ni prepovedi

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: ni varovanja
- predpis oziroma akt o zavarovanju:

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- Kopija kartografskega dela prostorskega akta številka: ni priloge

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

- Taksa je 22,70 EUR na podlagi zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 106/2010-uradno prečiščeno besedilo in 14/15 ZUUJFO).

Pripravil:
Gorazd Fric



Odgovorna oseba:
Mirko POLUTNIK, župan

