

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.
Sodni cenilec gradbene stroke
5000 Nova Gorica
Vinka Vodopivca 127

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Tržna vrednost solastninskega deleža do $\frac{1}{2}$ nepremičnine na naslovu Vitovlje 41, Šempas

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI
Prvomajska 50, 5000 NOVA GORICA
v nepravdni zadevi I 198/2022
upnica
Antonija KRISTANČIČ
Slavče 5, 5212 Dobrovo
dolžnik
Branko SPASOJEVIĆ
Vitovlje 41, 5261 Šempas



Nova Gorica, september 2023

1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

<p>Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici v izvršilni zadevi I 198/2022, upnika Antonija KRISTANČIČ, Slavče 5, Dobrovo, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Polanc d.o.o. iz Nove Gorice, zoper dolžnika Branko SPASOJEVIČ, Vitovlje 41, Šempas, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do ½ nepremičnin z ID znaki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcela št. 962/6 k.o. 2311 Vitovlje površine 51 m², - parcela št. 962/5 k.o. 2311 Vitovlje površine 78 m², - parcela št. 962/11 k.o. 2311 Vitovlje površine 35 m², - parcela št. 962/12 k.o. 2311 Vitovlje površine 19 m²; - parcela št. 962/14 k.o. 2311 Vitovlje površine 10 m²; - parcela št. 962/15 k.o. 2311 Vitovlje površine 15 m²; - parcela št. 962/16 k.o. 2311 Vitovlje površine 149 m²; - parcela št. 962/17 k.o. 2311 Vitovlje površine 26 m²; - parcela št. *240/2 k.o. 2311 Vitovlje površine 25 m²; <p>V naravi je na parcelah k.o. 2311 Vitovlje št. 962/5, 962/6 in manjšem delu na par. št. 962/7, ki ni predmet tega poročila, nedokončana enonadstropna stanovanjska hiša na naslovu Vitovlje 41, Šempas, v katastru stavb ID št. 2311-97 neto tlorisne površine 192,15 m² in 185,15 m² uporabne površine. Preostale parcele predstavljajo neposredno vezano funkcionalno zemljišče.</p>	
Namen cenitve:	Določitev vrednosti nepremičnine v izvršilnem postopku
Vrsta vrednosti:	Tržna vrednost
<p><u>TRŽNA VREDNOST cenjenih nepremičnine znaša zaokroženo 119.000 €, solastninski delež do 1/2 pa znaša 56.500 €.</u></p>	
Poročilo velja na	dan izpisa dne 12.9.2023, po stanju na dan ogleda dne 23.6.2023
Lastnika:	<p>Po stanju na dan cenitve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antonija KRISTANČIČ, Slavče 5, Dobrovo do ½ - Branko SPASOJEVIČ, Vitovlje 41, Šempas do ½
Osnove cenitve:	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami;
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena;
- Po podatkih iz javnega vpogleda je na parc. št. 962/7, 962/5 in 962/6, vse k.o. 2311 Vitovlje, stavba na naslovu Vitovlje 41, Šempas, zgrajena leta 1979, priključena na električno in vodovodno omrežje, kot dejaska raba vpisana kot ruševina kar pa ne ustreza stanju v naravi.
- Po podatkih v tehnično dokumentacijo na UE Nova Gorica je PROJEKT NOVA GORICA dne 29.12.1972 Spasojevič Antoniji iz Vitovelje 41, Šempas, izdal mnenje št. 12/295-72/NR glede adaptacije stanovanjske hiše na parceli št. 241 k.o. Vitovlje.
- Vrednosti, podane v ceditvi, veljajo na dan 1.9.2023 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin;
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca;
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja;
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

3. IZRAZOSLOVJE

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost predmetne nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju,

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

- b) "*Naj bi* zamenjala *sredstvo* ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.
- c) "Na datum ocenjevanja vrednosti" zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere *lahko* spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času *lahko* napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- d) "Voljan kupec" se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike "trga".
- e) "Voljan prodajalec" ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.
- f) "Posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama" je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena *ne bi bila* taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.
- g) "Po ustreznem trženju" pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- h) "Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.
- i) "In brez prisile" določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščeni in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.

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

4. **METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega *sredstva* z enakimi ali podobnimi *sredstvi*, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti *sredstva* in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

a) **metoda nadomestitvene vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

b) **metoda reprodukcijske nabavne vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;

Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:

a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;

b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.

c) **metoda seštevanja** izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev. Ključni koraki pri metodi seštevanja so:

a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;

b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev *lahko* še naprej delimo v podkategorije:

a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja *sredstva* ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;

b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega *sredstva* v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;

- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega *sredstva*. Tavrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano *sredstvo*;
b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem *sredstvom*,
b) prevelika ponudba takega *sredstva* na trgu,
c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
d) *sredstvo*, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za *sredstva* in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost *sredstva* določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to *sredstvo* ustvari.

Na donosu zasnovan način *naj bi* se uporabljal in imel *pomembno* težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost *sredstva*, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega *udeleženca*, in/ali
b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano *sredstvo* na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računan z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

5. PODATKI O REGIJI IN KRAJU

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Lektrika d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest d.d., Salonit Anhovo d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Lektrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V Goriški statistični regiji je bilo v sredini leta 2017 117.714 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 5,69 %. Moških je bilo 58.898, žensk pa 58.816. Goriška statistična regija meri 2.325 km², gostota prebivalstva je v Sloveniji 101,9 prebivalca na km², v Goriški regiji 50,6 prebivalca na km². Skupni prirast je bil v letu 2016 -320 prebivalcev, naravni prirast pa -181. Skupni prirasta je v Sloveniji 1.707. Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.000 v letu 2011 na 44.107 v letu 2016. Med aktivnim prebivalstvom je 4.605 samozaposlenih in 1.258 kmetov. Stopnja brezposelnosti je v letu 2016 znašala 9,7%, 47 % prebivalstva je delovno aktivnih. V letu 2016 je bilo število podjetij v regiji 11.705, ki so ustvarila 4.122.753 (v 1000 eur) prihodkov. Regionalni bruto domači proizvod na prebivalca, indeks ravni je 91,7, indeks ravni v Sloveniji je 100. V letu 2016 je bilo v regiji končanih 223 stanovanj, kar znaša 33.826 m². V Goriški statistični regiji je v letu 2010 površina zemljišč na kmetijsko gospodarstvo znašala 5,1 ha, število glav velike živine na kmetijsko gospodarstvo pa 3,1.

Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je

zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav.

Mestna občina Nova Gorica je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Leži v skrajno zahodnem delu Slovenije tik ob meji z Republiko Italijo in meri 279,5 km². Šteje 31.691 prebivalcev, povprečna starost prebivalstva pa znaša 45,1 let. Razdeljena je na 19 krajevnih skupnosti s 44 naselji: Banjšice, Branik (Branik, Preserje, Spodnja Branica, Steske, Pedrovo), Čepovan, Dornberk (Brdo, Budihni, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Saksid, Tabor, Zalošče), Gradišče nad Prvačino, Grgar, Grgarske Ravne - Bate (Grgarske Ravne, Bate, Dragovica), Kromberk - Loke (Kromberk, Loke), Lokovec, Lokve - Lazna (Lokve, Lazna), Nova Gorica (Nova Gorica, Pristava), Osek - Vitovlje (Osek, Vitovlje), Ozeljan (Ozeljan, Šmihel), Prvačina, Ravnica (Ravnica, Podgozd), Rožna Dolina (Ajševica, Rožna Dolina, Stara Gora), Solkan (Solkan, Šmaver, Sveta Gora), Šempas, Trnovo (Trnovo, Nemci, Voglarji). Meji na sosednje občine Gorica (Italija), Brda, Kanal, Tolmin, Idrija, Ajdovščina, Komen, Miren-Kostanjevica, Šempeter-Vrtojba in Renče-Vogrsko. Za Mestno občino Nova Gorica je značilna lega na prehodu med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Podnebje je prehodno submediteransko z veliko sonca, s povprečno milimi in vlažnimi zimami ter vročimi poletji. Na klimatske razmere pa delno vpliva tudi kraško podnebje. Ozemlje je zelo razgibano. Razprostira se po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu leži hrib Sabotin. Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega Krasa, to je skrajnimi severozahodnimi odrastki Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd. Planoti z vseh strani obkrožajo globoko vrezane doline, in sicer na zahodu Soška dolina, na vzhodu in jugu planoti ločuje izrazito suha dolina Čepovanski dol, na severu pa se površje strmo prevesi v dolino Idrijce. Nekoliko bolj postopen prehod je na jugozahodni strani, kjer se Banjšice v stopnjah spuščajo proti Grgarski kotlinici, ta pa pri Solkanu na Soško ravnino. Na južnem delu se ozemlje povzpne na Kras, osrednji del ozemlja pa predstavlja vinorodna Spodnja Vipavska dolina. Velik pomen igra geostrateška in prometna lega Mestne občine Nova Gorica med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe, in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonski nižini na severovzhodu.

Nova Gorica leži na zahodnem delu Slovenije, tik ob Italiji. Na severu mesto obdaja hribovje Sabotin, Skalnica oziroma Sveta Gora in Škabrijel, na jugu in jugovzhodu gričevje Panovec in Kostanjevica, na zahodu pa reka Soča z ravnici. Nadmorska višina Nove Gorice je 92 m. Sodobno urejena Nova Gorica (14.638 prebivalcev) je deseto največje mesto v Sloveniji, eno najmlajših slovenskih mest, ustanovljena leta 1947, ko je z določitvijo meje med Italijo in Jugoslavijo Gorica ostala na italijanskem ozemlju, spodnja Soška dolina, Goriška Brda in spodnja Vipavska dolina na jugoslovanski 9ostal meje pa brez naravnega središča. Zaradi ugodne prometne lege se je Nova Gorica hitro razvila v regionalno gospodarsko, kulturno, izobraževalno, upravno in prometno središče. V Novi Gorici je sedež občinskih uradov, ustanov in mnogih podjetij. Pomembnejša industrija, ki je deloma nastala iz tradicionalnih krajevnih obrti (mizarstvo, apnarstvo, opekarstvo, zidarstvo), izdeluje pohištvo, gradbeni material, tekstilne in plastične izdelke, obutev ter vozila. Mesto se je razvijalo tudi na področju turizma. Zemljišča v središču mesta, ki so v lasti občine in jih mesto ne zna ustrezno opremiti in jih ponuditi trgu, kljub velikemu gradbenemu bumu, ki smo mu bili v Sloveniji priča v zadnjih nekaj letih, ostajajo še vedno

nepozidana in prazna. Nakupovalna središča pa so se v mestu začela bolj intenzivno razvijati na obrobju šele v zadnjem letu (Spar, Hofer in Obi).

Vitovlje so naselje v Občini Nova Gorica s cca 350 prebivalci. Ležijo na južnih pobočjih Trnovskega gozda nad krajem Šempas in skupaj z Osekom tvorijo skupno krajevno skupnost (KS Osek-Vitovlje) in skupno župnijo. Vitovlje sestavlja več manjših zaselkov ob krožni cesti, ki se odcepi z magistralne ceste Ajdovščina - Nova Gorica med Osekom in Šempasom.

6. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI (vir: GURS, Letno poročilo 2022)

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva. Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov. Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohlavitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

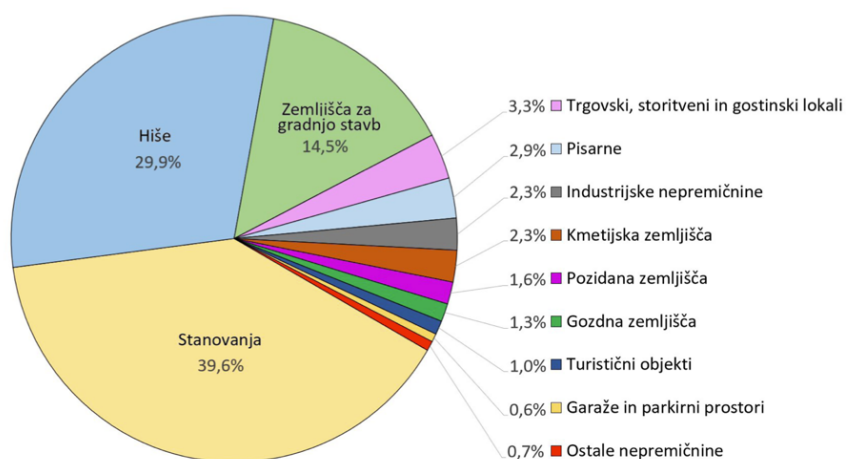
V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov. Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov. Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani vrednostno znašal dobrih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih znaša okoli 400 milijonov evrov in je celo več kot leto prej. Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4 odstotke.

Slika 1. Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija leto 2023



TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

O trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v pravem pomenu besede lahko v Sloveniji govorimo le za največja urbana središča, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajala zadostna ponudba in povpraševanje. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirane le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v njihovih širših okolicah.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah se je nato samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju.

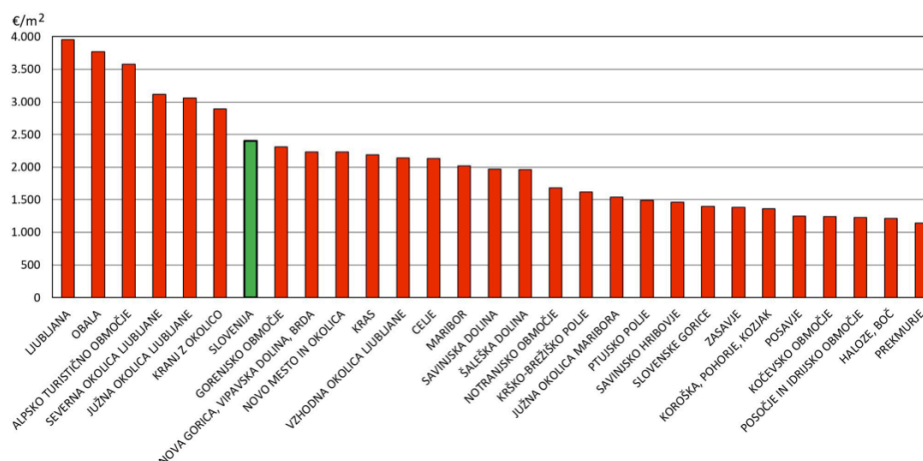
Preglednica 1: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m²) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter.

Slika 2: Srednja cena na kvadratni meter stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

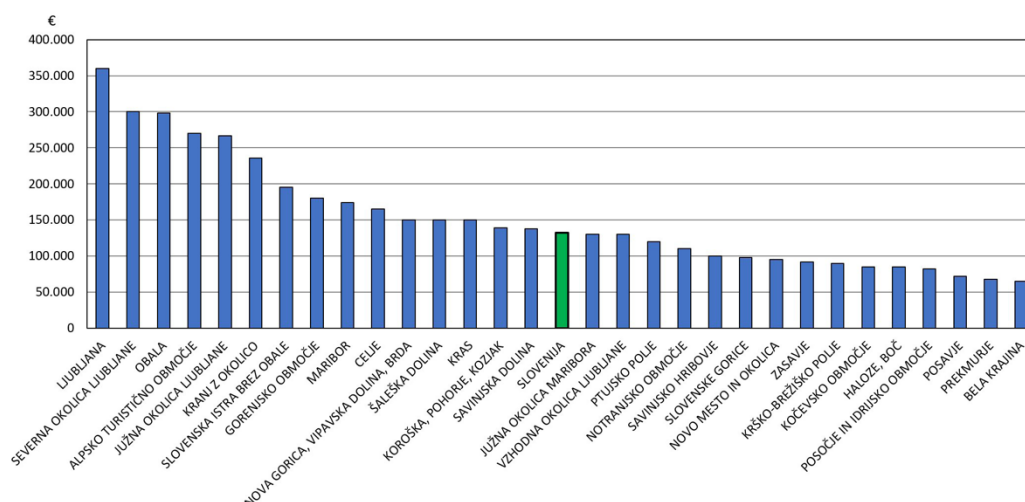


Lani so bile cene stanovanj na letni ravni še vedno najvišje v **Ljubljani**, a so jih v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, ponovno prehiteli cene na **Obali**. Srednja cena prodanih stanovanj v **Ljubljani** (3.950 €/m²) je bila lani v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na **Obali** (3.770 €/m²), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran, pa kar za 720 evrov. Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani **Alpsko turistično območje** (srednja cena 3.580 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj, zvišala za 320 evrov na kvadratni meter. Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju **Severne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m²), srednja cena na območju **Južne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v **Kranju z okolico** (2.890 €/m²). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju **Gorenjske** (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 €/m². Tik za njim pa območji **Novega mesta z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje) in **Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 €/m². Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v **Beli Krajini**, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m²) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 €/m² je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v **Prekmurju** (1.140 €/m²).

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Slika 3: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, z 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov). Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale v Šaleški dolini in v Severni okolici Ljubljane. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka ter na Gorenjskem območju. Najmanjše so bile na območju Posavja in Bele Krajine, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 kvadratnih metrov. Največja so bila lani v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju Posavja (srednja površina 1640 m²), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m²) in v Ljubljani (310 m²), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m². V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m². Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m² in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo srednje cene 100 €/m² so bile še cene v Severni okolici Ljubljane, Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m². V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m². Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m². Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m².

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

Preglednica 2: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

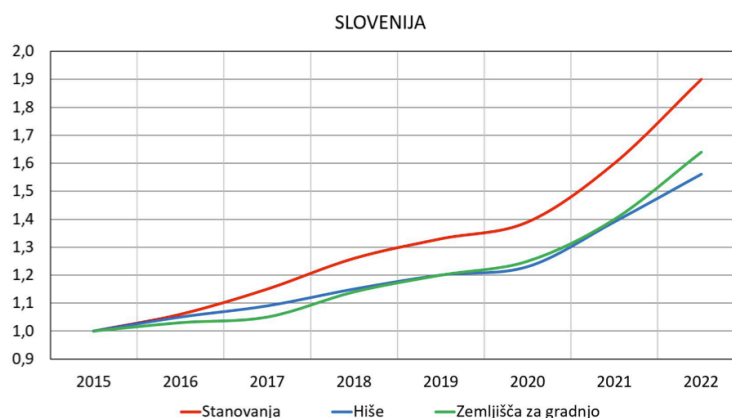
V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 12 odstotkov. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno rekordna, cene hiš pa so ohranile skoraj enako rast kot leto prej.

Preglednica 3: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

Leta 2022 so bile cene stanovanj na ravni države za 90 odstotkov višje kot leta 2015, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile višje za 64 odstotkov, cene hiš pa za 56 odstotkov. Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj začele hitro naraščati, sledile so ji cene hiš in z nekoliko zamika še cene zazidljivih zemljišč. Leta 2019 so bile cene stanovanj že za tretjino višje kot leta 2015, cene hiš in zazidljivih zemljišč pa za petino. V letu 2020 se je zaradi epidemije rast cen malo umirila, nato pa so v zadnjih dveh letih cene poskočile.

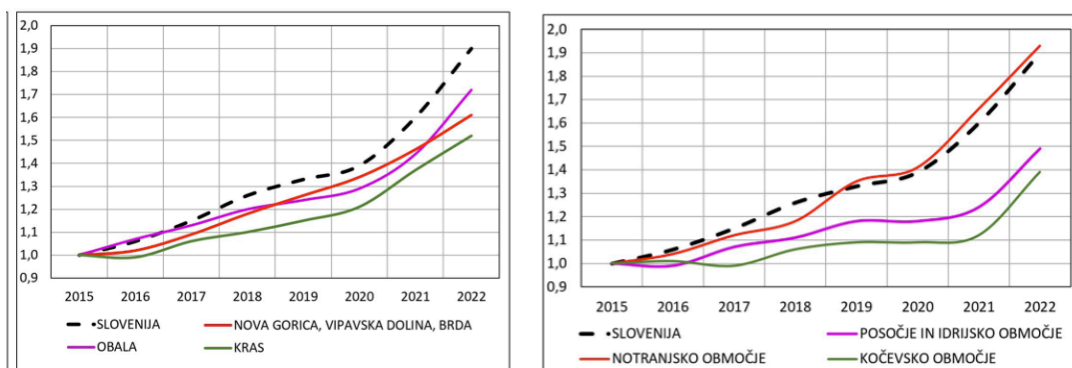
Slika 4: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Po skokoviti rasti cen stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih v letu 2021 se je ta na letni ravni na večini urbanih območij nadaljevala tudi v letu 2022. Predvsem na račun izredne rasti cen v prvi polovici leta. V drugi polovici leta se je rast cen stanovanj praktično povsod po državi umirila, ponekod so cene praktično stagnirale, v **Ljubljani**, v **Južni okolici Ljubljane** in v **Kranju** pa je bilo celo zaznati rahel upad cen. Najvišja je bila letna rast cen stanovanj v **Zasavju**, kjer so cene zrasle za več kot 30 odstotkov. Več kot 25-odstotna je bila rast cen tudi na območjih **Krško-Brežiškega polja** in **Gorenjske** (brez Kranja in alpskih turističnih krajev). Skoraj 25-odstotna je bila rast cen v **Mariboru**, kjer je bila sicer najvišja med največjimi mesti. V **Celju** in **Kopru** oziroma na **Obali** je bila letna rast cen stanovanj povprečna oziroma okoli 20-odstotna. V **Severni okolici Ljubljane** je bila rast 17-odstotna, v **Kranju** in **Ljubljani** pa 14-odstotna, medtem ko je bila v **Južni okolici Ljubljane** in v **Vzhodni okolici Ljubljane** 10-odstotna. Na **Alpskem turističnem območju** (predvsem v Kranjski Gori), kjer so cene stanovanj leta 2021 zrasle največ (za tretjino), so leta 2022 zrasle le še za 3 odstotke. V primerjavi z letom 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle na **Gorenjskem območju** (106 odstotkov), **Maribora** (104 odstotke) in **Celja** (100 odstotkov). Nadpovprečna je bila še rast v Zasavju (99 odstotkov), **Ljubljani** (97 odstotkov), Kranju z okolico (94 odstotkov) ter na **Alpskem turističnem območju** in **Notranjskem območju**, kjer je bila rast cen 93-odstotna. Med večjimi urbanih središči je bila edino v **Kopru** oziroma na **Obali** v obdobju od leta 2015 rast cen pod slovenskim povprečjem, saj so cene stanovanj zrasle »le« za 72 odstotkov. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila leta 2015 stanovanja najdražja prav na Obali.

Slika 5: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene leta 2015)



Primerjave gibanja cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2022 po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno so razvidne iz slike 5. Gibanja cen stanovanj za območje Slovenske Istre ne prikazujemo, ker je število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah premajhno, da bi omogočalo verodostojen izračun trenda cen.

STANOVANJSKE HIŠE

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v **Ljubljani, Južni okolici Ljubljane** in **Kranju**, zaznati tudi večji upad cen hiš. Najbolj so lani cene hiš zrasle na **Alpskem turističnem območju**, kjer so zrasle za skoraj 40 odstotkov. Med največjimi mesti so najbolj zrasle v **Kranju** (okoli 30 odstotkov). Nadpovprečno so se dvignile še v **Mariboru** (okoli 20 odstotkov) in v **Kopru** oziroma na **Obali** (15 odstotkov). V **Ljubljani** so cen hiš lani, na račun padca cen v drugi polovici leta, zrasle za manj kot 10 odstotkov. V **Celju** so po rekordnem skoku leta 2021 na letni ravni stagnirale, medtem ko so na območju **Nove Gorice, Vipavske doline** in **Goriških Brd**, prav tako po rekordni rasti leta 2021, cene hiš lani statistično celo rahlo padle, praktično pa so prav tako stagnirale. V primerjavi z letom 2015 so na račun izredne rasti cen v zadnjih dveh letih najbolj zrasle cene hiš na **Alpskem turističnem območju**, kjer so bile leta 2022 višje za več kot 130 odstotkov. Med največjimi urbanimi območji je bila rast cen hiš od leta 2015 nadpovprečna v **Severni** in **Južni okolici Ljubljane** (okoli 80-odstotna). Sledi **Kranj z okolico** (okoli 75-odstotna rast), **Ljubljana** in **Vzhodna okolica Ljubljane** (okoli 70-odstotna), **Obala** (okoli 65-odstotna) in **Maribor** (okoli 55-odstotna). Podpovprečna pa je bila rast cen v Novem mestu in okolici (okoli 50-odstotna) in v Celju (okoli 45-odstotna).

ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih.

Po letu 2021 smo leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki so na ravni države lani zrasle za 17 odstotkov. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbanimi območji pa je bila nadpovprečno visoka le v **Ljubljani** in **Južni okolici Ljubljane**, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25 odstotkov. V **Severni okolici Ljubljane** so cene zrasle za okoli 15 odstotkov, v **Kopru** oziroma na **Obali** za okoli 10 odstotkov, v **Mariboru** pa za okoli 5 odstotkov. V **Celju** je bilo število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb premajhno za verodostojno oceno spremembe cen. V obdobju od leta 2015 je bila rast cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v največjih urbanih središčih zelo podobna. V **Mariboru**, **Celju**, **Ljubljani** in na **Obali** so cene zazidljivih zemljišč zrasle za od 70 do 80 odstotkov, v **Kranju** pa za okoli 65 odstotkov.

NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	211	202
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	128	50
LAO VIPAVSKA DOLINA	41	110
LAO AJDOVŠČINA	38	13
LAO GORIŠKA BRDA	4	15

TRŽNE CENE

Preglednica 5: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	1.870	2.230	2.550	1974	56
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	79	2.000	2.300	2.660	1974	59
LAO AJDOVŠČINA	19	1.970	2.270	2.450	1978	53
LAO VIPAVSKA DOLINA	11	1.660	1.810	2.170	1955	55

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 6: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	107	85.000	150.000	215.000	1958	160	440
LAO VIPAVSKA DOLINA	60	70.000	114.000	173.000	1922	150	410
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	27	166.000	200.000	278.000	1968	186	570

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

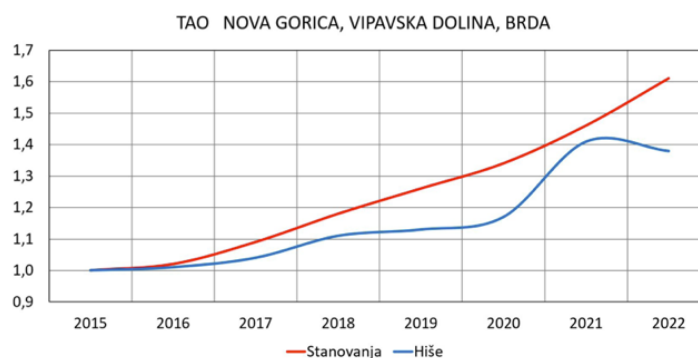
Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	2%	1%
2016-2017	9%	4%
2017-2018	18%	11%
2018-2019	26%	13%
2019-2020	34%	17%
2020-2021	46%	41%
2021-2022	61%	38%

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	2%	1%
2016-2017	7%	3%
2017-2018	8%	7%
2018-2019	7%	2%
2019-2020	6%	4%
2020-2021	9%	21%
2021-2022	10%	-2%

Slika 6: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



7. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

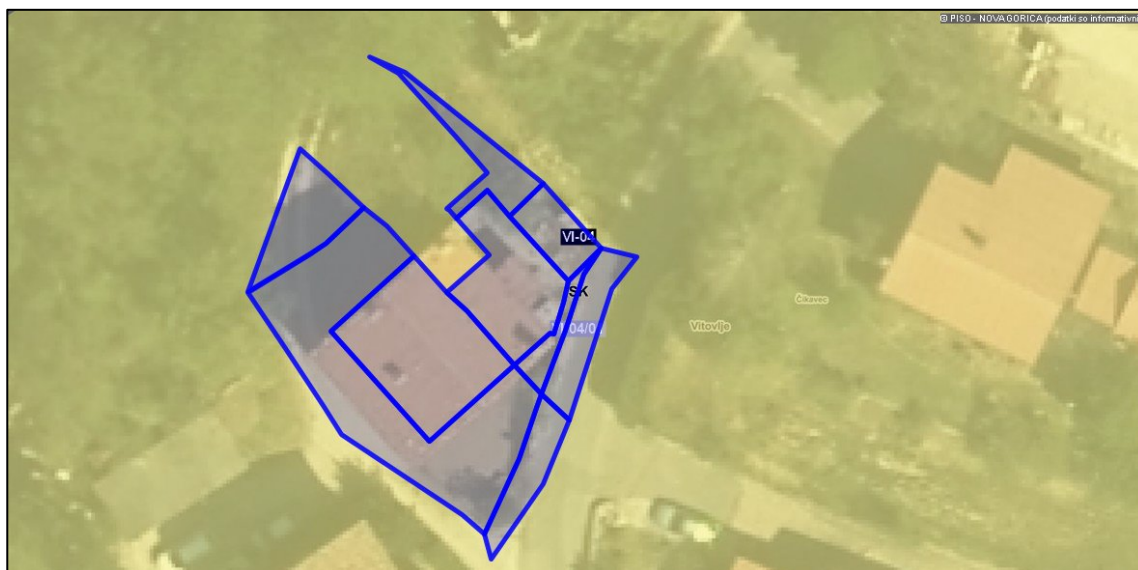
7.1. LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA

Dvoetažni, nedokončani stanovanjski objekt, se nahaja na območju posamičnih individualnih stanovanjskih objektov v naselju Vitovlje, zaselek "Čikavec". Dostop do lokacije je neposredno iz ozke lokalne poti v asfaltni izvedbi. Objekt je priključen na javno električno in vodovodno omrežje, javne kanalizacije ni. Ogrevanje v zgradbi je lokalno. V osrednjem delu so parcele št. 962/6 in 962/5, obe k.o. 2311 Vitovlje, kjer je pretežni del objekta, severno je parcela št. 962/12 k.o. 2311 Vitovlje iz katere je vhod v nadstropje preko nelegalno zgrajene terase. Na to parcelo se na zahodu navezuje parcela št. 962/11 k.o. 2311 Vitovlje. Na vzhodu so parcele št. 962/14, 962/15 in 962/17, vse k.o. 2311 Vitovlje, v naravi funkcionalno zemljišče ob objektu. Na vzhodni, južni in zahodni strani je parcela št. 962/16 k.o. 2311 Vitovlje, ki je v naravi dvorišče, kjer je možnost parkiranja. Na zahodu se na to parcelo navezuje parcela št. *240/2 k.o. Vitovlje.



Izris parcel iz portala PISO

Po lokacijski informaciji, ki jo je pod št. 3514-0191/2023-2 dne 6.3.2023 izdala Mestna občina Nova Gorica, Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo, je osnovna namenska raba parcele št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje območja stavbnih zemljišč, SK-površine podeželskega naselja, urejevalna enota VI 04/01.



Namenska raba - izris parcele iz portala PISO

7.2. TEHNIČNI OPIS

Ogled nepremičnine je bil opravljen dne 23.6.2023 v prisotnosti dolžnika Branka Spasojević ter pooblaščenca upnice, Jana Pajntar iz Odvetniške pisarne Polanc d.o.o. Enonadstropen, nedokončan dvostanovanjski objekt je bil zgrajen kot nadomestna gradnja v tlorisnih dimenzijah 12,70 x 10,40 m zgrajen okrog leta 1976.

Temelji so pasovni, armirano-betonski, zidovi so iz modularne opeke, deloma betonski, stropi so armirano-opečni tip monta, streha je armirano-opečna dvokapnica na betonskih nosilcih, napušči so masivne izvedbe. Strešna kritina so korci v malti brez hidro in toplotne izolacije. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Stavbno pohištvo je leseno. Notranja vrata so furnirana, lesena. Fasada je ometana na severni, vzhodni in južni strani, toplotno in zvočno ni izolirana. Objekt v celoti je minimalno vzdrževan, elementi kratke dobe trajanja so dotrajani, za bivalne namene je pogojno uporaben samo v nadstropju, kjer je urejen samo WC, prostori v pritličju za bivalne namene v obstoječem stanju niso primerni.



Južna fasada



Severna fasada

Podstrešje, ki je dostopno po lestvi, je neobdelano, glede na svetlo višino neuporabno.



Neobdelano podstrešje



Stanovanje v pritličju ima vhod iz dvorišča iz zahodne strani. Obsega hodnik, ki povezuje kuhinjo, dnevno sobo, nedokončno kopalnico, ter tri sobe. Notranje stene so grobo in fino ometane, v hodniku neometane, v kopalnici je ena stena obložena s keramiko. Finalni tlaki, ki so izvedeni samo v kuhinji in sobah so dotrajani, na hodniku je samo betonski tlak. Kopalnica je opremljena z vzdano kopalno kadjo in straniščno školjko.



Hodnik v pritličju



Kuhinja v pritličju



Kopalnica v pritličju



Soba v pritličju



Soba v pritličju



Soba v pritličju



Soba v pritličju



Shramba pod teraso

V nadstropju, ki ima dostop preko terase iz severne strani, je ločena bivalna enota, ki obsega hodnik, ki povezuje kuhinjo z jedilnico in dnevno sobo z izhodom na neobdelan balkon na jugu, nedokončano kopalnico, WC, ter dve spalnici. Stene in stropi so grobo in fino ometani z dotrajanim beležem, s keramiko je stena obložena za kuhinjskimi elementi. Finalni tlaki so v glavnem v keramiki, v dnevni sobi in spalnicah je itison. V kopalnici finalnega tlaka ni. WC je opremljen s straniščno školjko, sanitarna oprema v kopalnici ni vgrajena.



Hodnik v nadstropju



Kuhinja v nadstropju



Jedilnica v nadstropju



Dnevna soba v nadstropju



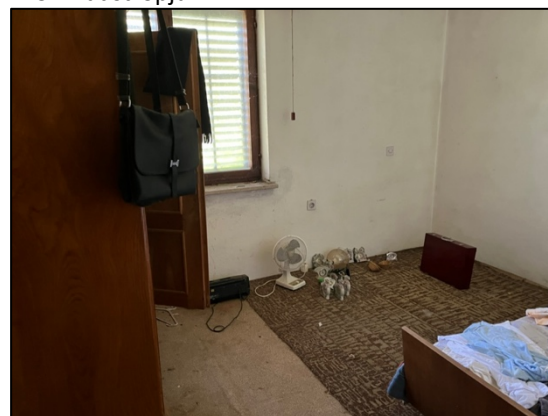
Nedokončana kopalnica v nadstropju



WC v nadstropju



Soba v nadstropju



Soba v nadstropju

7.3. NETO TLORISNA POVRŠINA

Za določitev neto tlorisne površine so mere izmerjene ob ogledu dne 23.6.2023 na kraju samem. Skladno s Standardom SIST ISO 9836, ki ga je v aprilu 2000 izdal Urad RS za standardizacijo in meroslovje so izračunane neto tlorisne površine (površine med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor) prostorov v ocenjevani nepremičnini.

Opis prostora	P _n	P _u
a. pritličje		
- hodnik	12,20 m ²	12,20 m ²
- kuhinja	8,20 m ²	8,20 m ²
- dnevna soba	22,30 m ²	22,30 m ²

- soba	14,70 m ²	14,70 m ²
- soba	15,60 m ²	15,60 m ²
- soba	14,10 m ²	14,10 m ²
- kopalnica	5,35 m ²	5,35 m ²
	92,45 m²	92,45 m²
b. nadstropje		
- hodnik	16,03 m ²	16,03 m ²
- kuhinja	10,30 m ²	10,30 m ²
- jedilnica	8,52 m ²	8,52 m ²
- dnevna soba	22,70 m ²	22,70 m ²
- soba	10,15 m ²	10,15 m ²
- soba	17,95 m ²	17,95 m ²
- kopalnica	5,20 m ²	5,20 m ²
- WC	1,85 m ²	1,85 m ²
- balkon	5,00 m ²	
	97,70 m²	92,70 m²

$$P_n = 94,45 \text{ m}^2 + 97,70 \text{ m}^2 \quad P_u = 92,45 \text{ m}^2 + 92,70 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_n = 192,15 \text{ m}^2} \quad \underline{P_u = 185,15 \text{ m}^2}$$

Neto tlorisna površina stanovanjskega objekta ID št. 2311-97 meri 192,15 m², uporabna površina meri 185,15 m².

8. OCENA VREDNOSTI

Vrednost predmetne nepremičnine je določena po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

8.1. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

8.1.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA

Vrednost zemljišča s parc. št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje skupne površine 408 m², je določena na osnovi tržno primerljivih cen. V celotnem lokacijskem območju je težko zaslediti prodaje povsem primerljivih posesti, zato je potrebno pridobiti podatke o primerljivih zemljiščih tudi na bližnjih lokacijah v Občini Nova Gorica. Pregledano je več primerljivih prodaj, odločim se, da v nadaljevanju izvedem primerjavo z naslednjimi karakterističnimi, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na podobnih lokacijah in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 740282 predstavlja parcelo površine 769 m², ki se nahaja v Vitovlju, zaselek Gorenje Visoko, je nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, je bila realizirana 25.4.2023 za 61.250 € oz. za 79,65 €/m²;
- Druga primerljiva prodaja ID 7400110 predstavlja parcelo površine 864 m², ki se nahaja v ob Kekčevi poti v Kromberku, je nepravilne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 18.4.2023 za 55.000 €, oz. za 63,66 €/m²;

- Tretja primerljiva prodaja ID 690924 predstavlja zemljišče skupne površine 877 m², se nahaja v naselju Grgar, je nepravilne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 20.2.2023 za ceno 48.000 €, oziroma za 54,73 €/m²;
- Četrta primerljiva prodaja ID 669749 predstavlja zemljišče površine 1.119 m², se nahaja ob Vipavski cesti v Rožni dolina, je nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 9.9.2022 za ceno 82.806 €, oziroma za 74 €/m²;

Posamezne primerljivosti so podane v spodnji tabeli prilagoditev:

Prilagoditve					
primerljive prodaje		740282	740011	690924	669749
lokacija		Vitovlje	Kromberk	Grgar	R. Dolina
datum prodaje		25.4.2023	18.4.2023	20.2.2023	9.9.2022
PC		61.250 €	55.000 €	48.000 €	82.806 €
velikost zemljišča m ²	408 m ²	769 m ²	864 m ²	877 m ²	1.119 m ²
cena v €/m ²		79,65 €	63,66 €	54,73 €	74,00 €
prilagoditve v %					
čas prodaje		0	5	0	3
velikost zemljišča		5	6	7	10
oblika parcele		-15	-10	-10	-15
uporabna vrednost		0	0	0	0
lokacija		-10	-10	0	-10
Prilagoditve skupaj		-20	-9	-3	-12
Vrednost na m ²		63,72 €	57,93 €	53,09 €	65,12 €
	ponder	30%	30%	20%	20%
Tržna vrednost v €/m ²			60,14 €/m ²		
Zaokroženo			60,00 €/m²		

Zaokrožena vrednost primerljivega stavbnega zemljišča znaša: **60,00 €/m²**

8.1.2. KOMUNALNA OPREMA

Komunalna oprema za parcele št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje je izračunana na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 13/12, 18/17 in 18/19).

Vrednost komunalne opreme po mojem mnenju znaša zaokroženo 7.937 €.

8.1.3. VREDNOST NEPREMIČNINE

V portalu PEG je kot izhodišče za gradbeno vrednost (GOI) privzeta "enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 150 m² stanovanjske površine, osnovni cenovni razred", za katero je vrednost GOI 1.237,98 €/m². Ob upoštevanju dodatnih investicijskih stroškov v višini 10% in prilagoditve -25% zaradi drugačne in nefunkcionalne izvedbe, znaša nadomestitveni

strošek zaokroženo 1.020 €/m². Pri neto tlorisni površini s faktorjem 0,90 upoštevam pripadajoči delež objekta na predmetnih parcelah. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen.

Stanovanjska hiša Vitovlje 41, Šempas		
- neto tlorisna površina		192,15 m ²
- nadomestitveni strošek		1.020,00 €/m ²
- vplivni faktor deleža objekta na zemljišču		0,90
Nadomestitvena vrednost objekta:		176.393,70 €
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	79.377,17 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	97.016,54 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		90 let
- Ocenjena starost KK		30 let
- Ocenjena starost DK		47 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		59.532,87 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		33.381,88 €
Sedanja vrednost stanovanjskega objekta		83.478,94 €
Vrednost zemljišča		
- površina parcele št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje		408 m ²
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		60 €/m ²
- komunalna oprema		7.937,00 €
Vrednost zemljišča		32.417,00 €
SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE		115.895,94 €

Tržna vrednost predmetne nepremičnine, stanovanjske hiše Vitovlje 41, Šempas, po nabavnovrednostnem načinu znaša zaokroženo 115.900 €.

8.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Sedanja tržna vrednost obravnavane nepremičnine s parc. št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje skupne površine 408 m², s stanovanjsko stavbo neto tlorisne površine 192,15 m² in 185,15 m² uporabne površine, je določena po načinu tržnih primerjav ob upoštevanju velikosti neto tlorisne površine, deleža uporabne površine, velikosti zemljišča, lokacije, starosti in stanja objekta. Dodatno je upošteva dele objekta na predmetnem zemljišču. Za ocenitev vrednosti predmetne nepremičnine so bile izbrane tri podobne stanovanjske hiše v Šmihelu, Vitovljah in Šempasu (Vir Trgoskop) in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 537503 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Šmihel 4a, zgrajeno leta 1980, neto tlorisne površine 134,30 m² in 95,40 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,71), na zemljišču površine 791 m² je bila prodana 8.4.2021 za ceno 135.000 €, oz. za 1.005,21 €/m² neto tlorisne površine;

- Druga primerljiva prodaja ID 542799 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo v vitovlje 47 B, zgrajena leta 1995, neto tlorisne površine 104,90 m² z ločeno garažo površine 28,90 m², skupno 116,90 m² in 69,05 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,47), na zemljišču površine 1.107 m², ter vezanim kmetijskim zemljišče površine 1.461 m², je bila prodana dne 20.1.2021 za 148.000 € (155.000 € skupaj s kmetijskim zemljiščem), oz. za 1.007,49 €/m² neto tlorisne površine;
- Tretja primerljiva prodaja ID 542232 predstavlja enonadstropno, podkleteno, deloma nedokončano stanovanjsko hišo Šempas 164a, zgrajena leta 2006, neto tlorisne površine 167,60 m² in 121,20 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,72), na zemljišču površine 252 m², je bila prodana dne 7.5.2021 za 135.000 €, oz. za 805,49 €/m² neto tlorisne površine;

Vsi primerljivi objekti so z podobno konstruktivno zasnovo in etažnostjo. Pri obravnavanem objektu je faktor razmerja med uporabno in neto površino 0,96.

Posamezne primerljivosti so podane v spodnji tabeli prilagoditev:

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:	ID	537503	542799	542232
lokacija	Vitovlje	Šmihel	Vitovlje	Šempas
NTP	192,15 m ²	134,30 m ²	146,90 m ²	167,60 m ²
uporabna površina	185,15 m ²	95,40 m ²	69,05 m ²	121,20 m ²
delež UP/NTP	0,96	0,71	0,47	0,72
površina zemljišča	408 m ²	791 m ²	1.107 m ²	252 m ²
prodajna cena		135.000 €	148.000 €	135.000 €
datum prodaje		8.4.2021	20.1.2021	7.5.2021
cena v €/m ²		1.005,21€/m ²	1.007,49€/m ²	805,49 €/m ²
prilagoditve v % na m ²				
- vpliv časa prodaje		5%	6%	5%
- vplivni lokacije objekta		0%	0%	0%
- vpliv velikosti zemljišča		-10%	-15%	5%
- vplivni faktor velikosti NTP		-15%	-12%	-10%
- vplivni faktor UP/NTP		10%	15%	10%
- vpliv izvedbe in vzdrž. objekta		-20%	-20%	-25%
- vpliv deleža objekta na zemljišču		-8%	-8%	-8%
Skupni vpliv:		-38%	-34%	-23%
Vrednost v €/m ²		623,23 €/m ²	664,94 €/m ²	620,23 €/m ²
	ponder	40%	30%	30%
Tržna vrednost v €/m ² :			634,84 €/m ²	
Vrednost nepremičnine:			121.985,14 €	
Zaokroženo			122.000 €	

Tržna vrednost predmetne nepremičnine s stanovanjske hiše Vitovlje 41, Šempas, po načinu tržnih primerjav, po mojem mnenju znaša zaokroženo 122.000 €.

9. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnina na zemljišču parcele št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje skupne površine 408 m², predstavljajo zaokroženo celoto s stanovanjsko stavbo ID št. 2311-97 neto tlorisne površine 192,15 m² in 185,15 m² uporabne površine, ki se nahaja na naslovu Vitovlje 41, Šempas. Objekt je nedokončan, slabše vzdrževan, deloma zgrajen na parc. št. 962/7 k.o. 2311 Vitovlje površine 15 m², ki ni predmet tega poročila. Tržna vrednost predmetne nepremičnine je določena po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. Izračunani vrednosti se bistveno ne razlikujeta kar pomeni, da izkazujeta primerno vrednost nepremičnine. Ob upoštevanju enakega ponderja za oba načina menim, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine, zaokroženo:

119.000 €

(z besedo: stodevetnajsttisoč eurov in 00/100)

Tržna vrednost solastninskega deleža do ½ predmetnih nepremičnin parcele št. 962/6, 962/5, 962/11, 962/12, 962/14, 962/15, 962/16, 962/17 in *240/2, vse k.o. 2311 Vitovlje, ob upoštevanju odbitka v višini -5 % ker bo po prodaji idealnega deleža nepremičnine potrebno urediti lastniška razmerja, po mojem mnenju znaša zaokroženo **56.500 €**.

9. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.

