



OBČINA
KANAL OB SOČI

4

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Številka: 9000-0010/2023

Datum: 21. 11. 2023

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

ZADEVA: Predlog Pravilnika o obremenjevanju nepremičnega premoženja v občini Kanal ob Soči

PREDLAGATELJ: Miha Stegel, župan

PRIPRAVIL: Miha Grenkuš

PRAVNA OSNOVA: 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 14. člen Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19)

NAMEN: Poenotenje ter pravnoformalna ureditev načina, pogojev in meril za obremenjevanje nepremičnega premoženja v lasti Občine Kanal ob Soči s služnostnimi pravicami in stavbnimi pravicami.

POROČEVALEC: Miha Grenkuš

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejme Pravilnik o obremenjevanju nepremičnega premoženja v občini Kanal ob Soči.

Miha Stegel
župan



**OBČINA
KANAL OB SOČI**

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Priloge:

- Predlog Pravilnika o obremenjevanju nepremičnega premoženja v občini Kanal ob Soči
- Cenilno poročilo Radivoja Erzetiča za oceno vrednosti stavbnih zemljišč na območju Občine Kanal ob Soči iz septembra 2023

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) ter 14. in 97. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (objavljen v Uradnem listu RS, št. 62/2019) je občinski svet Občine Kanal ob Soči na svoji ____ . redni seji dne ____ . ____ . 2023 sprejel naslednji:

PRAVILNIK O OBREMENJEVANJU NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V OBČINI KANAL OB SOČI

I. Splošne določbe

1. člen

S tem pravilnikom se določajo način, pogoji in merila za obremenjevanje nepremičnega premoženja v lasti Občine Kanal ob Soči (v nadaljnjem besedilu: občina) s služnostnimi pravicami in stavbnimi pravicami.

Nepremično premoženje v lasti občine se obremenjuje s stvarnimi pravicami (služnostnimi in stavbnimi pravicami) v skladu z vsakokrat veljavnimi zakonskimi in podzakonskimi določbami o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

II. Služnostna pravica

2. člen

Služnost se lahko ustanovi le, če je ta ne preprečuje potrebe občine za gradnjo in delovanje gospodarske javne infrastrukture ter je služnost v skladu z omejitvami iz področja urejanja prostora.

Služnostno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le-ta služečo nepremičnino čim manj obremenjuje.

S služnostno pravico se sme obremeniti tudi nepremičnine s statusom grajenega javnega dobra.

Pogodba o ustanovitvi služnosti se sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna.

3. člen

Postopek ustanovitve služnosti se začne na podlagi vloge stranke (služnostnega upravičenca) oziroma zainteresiranega investitorja. Iz vloge morajo biti razvidni namen, vsebina in obseg služnosti.

Vlagatelj mora vlogi za ustanovitev služnosti priložiti grafični prikaz iz projektne dokumentacije, iz katerega je razviden potek trase služnosti, če za predvideni poseg izdelava projektne dokumentacije ni potrebna, pa zemljiško katastrski prikaz ali digitalni ortofoto posnetek z vrisanim potekom trase služnosti. Razviden mora biti tudi podatek o dolžini trase na posamezni nepremičnini, izraženi v dolžinskih metrih (m) ter o površini posega na posamezni nepremičnini, izraženi v kvadratnih metrih (m²), če ti podatki niso razvidni iz projektne dokumentacije.

4. člen

Služnostna pravica je odplačna, razen če je s tem pravilnikom ali drugim predpisom drugače določeno.

Zavezanec za plačilo nadomestila je investitor ali služnostni upravičenec.

Stroški postopka podelitve služnostne pravice bremenijo zavezanca za nadomestilo.

Nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice se praviloma obračuna v enkratnem znesku in ga je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnostne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo občina izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila.

V primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost občina zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša najmanj 20 odstotkov celotnega nadomestila. Pri časovno neomejenih pravicah se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let.

V primeru, da je investitor ali služnostni upravičenec plačal nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice, pa se kasneje izkaže, da služnosti ne potrebuje in da na predmetu služnosti še ni izvedel nobenih aktivnosti, se mu po vložitvi vloge za vrnitev nadomestila in izbrisu služnostne pravice iz zemljiške knjige nadomestilo v nerevaloriziranem znesku vrne, pri čemer morebitne stroške izbrisnega dovoljenja krije investitor ali služnostni upravičenec.

Po poteku obdobja podelitve služnostne pravice oz. v primeru, da je investitor oz. služnostni upravičenec na nepremičnini, ki je obremenjena s služnostno pravico že izvajal aktivnosti, pa želi predčasno prekiniti služnostno pravico, se nadomestilo ali sorazmerni del le-tega zavezancu ne vrne.

5. člen

Ustanavljanje služnosti je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu.

Javni interes se šteje za podan, če se služnost ustanovi z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

Za ustanovitev služnosti poti preko nepremičnin oziroma nepremičnin v lasti krajevnih skupnosti, ki v naravi predstavljajo javno dostopne poti ter še niso ustrezno kategorizirane kot občinske ceste (javne poti), služnostni upravičenci niso zavezani do plačila nadomestila.

6. člen

Izhodiščna cena za nadomestilo obremenitve kvadratnega metra zemljišča se oblikuje glede na namensko rabo zemljišča razvidno iz prostorskih aktov občine ter glede na naslednja območja:

- Prvo območje: ŠIRŠE OBMOČJE NASELIJ KANAL, GORENJA VAS, MORSKO, BODREŽ IN AJBA

- Drugo območje: OBMOČJE NASELIJ DESKLE, ANHOVO, ROČINJ, DOBLAR, AVČE
- Tretje območje: VIŠINSKO OBMOČJE LEVEGA IN DESNEGA BREGA REKE SOČE
- Četrto območje: PREOSTALO OBMOČJE POD KOLOVRATOM

Izhodiščna cena za izračun nadomestila:

Namenska raba nepremičnine	Prvo območje	Drugo območje	Tretje območje	Četrto območje
Stavbno zemljišče - zazidljivo	14	10	6	4
Infrastrukturno in funkcionalno zemljišče	8	5	4	2
Zelene površine, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča	3	2,5	2	1

*vse navedene cene v tabeli so v EUR brez DDV in veljajo za 1 m²

V kolikor bi višina nadomestila za služnost, določena po določilih prvega odstavka tega člena, presegla 1.000,00 EUR ali nad vrednostjo, ki je določena v zakonu, se opravi cenitev višine nadomestila.

V primeru da se služnostni upravičenec ali investitor ne strinja z izhodiščno ceno nadomestila določeno v tem členu pravilnika, se lahko na njihovo zahtevo cena določi na podlagi cenitve, pri čemer stroške cenitve nosi služnostni upravičenec ali investitor, ki je cenitev zahteval.

Določitev višine nadomestila za ustanovitev služnosti se lahko opravi s cenitvijo, tudi v drugih primerih, ko cenitev višine nadomestila ni obvezna. Če se cenitev opravi iz razlogov na strani zavezanca za plačilo nadomestila, stroške cenitve krije zavezanec.

Ne glede na izračun višine nadomestila za služnost ta ne more znašati manj kot 40,00 EUR brez DDV.

7. člen

Ob prenehanju služnostne pravice ima občina pravico od investitorja ali od služnostnega upravičenca zahtevati vzpostavitev prejšnjega stanja (npr. sanacija zemljišča).

Če služnostni upravičenec kot investitor oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta služnosti povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu.

Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Investitor in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

Če se služnost dejansko ne izvaja v obsegu in na način, kot je določeno je investitor oziroma služnostni upravičenec na svoje stroške dolžan prestaviti oziroma preurediti predmet služnosti po navodilih občine, sicer lahko to na stroške investitorja oziroma

služnostnega upravičenca naredi občina. Smiselno enako velja za primer, če je predmet služnosti zgolj uporaba nepremičnine.

V primeru, da služnost ovira občino pri izvedbi kakšnega projekta je služnostni upravičenec dolžan dopustiti preureditev oziroma prestavitev služnosti na stroške občine.

III. Stavbna pravica

8. člen

Stavbna pravica se sme ustanoviti na tistih nepremičninah v lasti občine, ki jih le-ta trajno ne potrebuje za svoje potrebe in je ustavitev stavbne pravice bolj ekonomsko utemeljena od prodaje predmetne nepremičnine ali če je to v danih okoliščinah edini način gospodarne uporabe tega premoženja.

Stavbno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le-ta obremenjeno nepremičnino čim manj obremenjuje.

Stavbne pravice se ne sme ustanoviti na nepremičnini s statusom grajenega javnega dobra.

Za postopek ustanovitve stavbne pravice se smiselno uporabljajo zakonske in podzakonske določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

9. člen

Postopek za ustanovitev stavbne pravice se začne na podlagi vloge zainteresiranega investitorja. Iz vloge mora biti razvidno, kakšna naj bi bila vsebina stavbne pravice ter opisano, kje na predmetni parceli naj bi se predmet stavbne pravice (gradnja) nahajal in kolikšno površino (v m²) naj bi zasedal.

Investitor mora k vlogi za ustanovitev stavbne pravice priložiti:

- projektno dokumentacijo z vrisom lokacije (situacije) stavbne pravice v naravi in podatki o površini
- katastrske in zemljiškoknjižne listine s podatki za vsako posamezno nepremičnino, na kateri se ustanavlja stavbna pravica.

10. člen

Stavbna pravica je odplačna, razen če je s tem pravilnikom ali drugim predpisom drugače določeno.

V primeru odplačne stavbne pravice višino nadomestila za stavbno pravico ugotavlja pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

V pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice mora biti jasno razvidna vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice.

Zavezanec za plačilo nadomestila za stavbno pravico je investitor oziroma vsakokratni imetnik stavbne pravice.

Nadomestilo se praviloma obračuna v enkratnem znesku, ki zapade v plačilo v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa ter pred izročitvijo vknjižbenega dovolila investitorju, lahko pa tudi v obliki periodičnega (mesečnega ali letnega) plačevanja. V primeru

obročnega plačevanja mora zavezanec prvi del nadomestila plačati preden se mu izroči vknjižbeno dovolilo.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice se nadomestilo ali sorazmerni del le-tega investitorju ne vrne.

Stroški postopka ustanovitve stavbne pravice bremenijo investitorja.

11. člen

Ustanavljanje stavbne pravice je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu.

Javni interes se šteje za podan, če se pravice iz prejšnjega odstavka ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

V primeru podelitve brezplačne stavbne pravice je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača.

Nepremičnina, ki je predmet brezplačne stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.

12. člen

Ob prenehanju stavbne pravice občina imetniku stavbne pravice plača nadomestilo v višini, ki je dogovorjena s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, če pa to ni dogovorjeno, plača eno polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Če je vrednost iz prejšnjega odstavka negativna (vrednost odstranitve objekta, sanacije zemljišča ter drugi s tem povezani stroški so večji od takratne amortizirane vrednosti objekta), ima občina pravico od imetnika stavbne pravice zahtevati, da le-ta na svoje stroške odstrani gradnjo, ki je bila zgrajena v zvezi s stavbno pravico ter da vzpostavi stanje, kot je bilo pred gradnjo (sanacija zemljišča).

Če imetnik stavbne pravice v primernem roku ne naredi, kar je bilo skladno s prejšnjim odstavkom od njega zahtevano, sme občina to narediti sama na strošek imetnika stavbne pravice.

13. člen

Če imetnik stavbne pravice oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta stavbne pravice povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu.

Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Imetnik stavbne pravice in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

14. člen

Imetnik stavbne pravice lahko le-to prenese na tretjo osebo le ob predhodnem pisnem soglasju občine. Soglasje se lahko poda tudi že v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice.

Če imetnik stavbne pravice prenese le-to na tretjo osebo brez predhodnega soglasja ali celo ob izrecnem nasprotovanju občine, sme občina odstopiti od pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

IV. Predhodne in končne določbe

15. člen

Upravljavci zemljišč v lasti občine morajo pri obremenjevanju stvarnega premoženja upoštevati določila tega pravilnika.

16. člen

Služnostne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega pravilnika ostanejo v veljavi do izteka.

17. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 9000-0010/2023

Datum: __. __. 2023

Miha Stegel
Župan občine Kanal ob Soči

OBRAZLOŽITEV:

Občina se redno sooča z vlogami občanov (ter drugih zainteresiranih investitorjev), ki bi za izvedbo projektov, za izvedbo katerih potrebujejo ustanovitev služnosti ali stavbne pravice na zemljiščih v lasti občine. V veliki večini vlog gre za manjše površine ter obremenitvijo s služnostjo (na primer: postavitve električnega droga, izkop za električen kabel,...)

V zakonu je izrecno predpisano, da je obremenjevanje nepremičnin v lasti občine odplačno (prvi odstavek 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ZSPDSL-1).

Ker občina nima pravne podlage za določitev vrednosti pridobljene stvarne pravice in nima zaposlenega uradnega cenilca, bi v skladu z zakonodajo morala za vsak posamičen primer najeti cenilca, ki bi ocenil vrednost pridobljene služnosti oziroma stavbne pravice. Strošek vsakega najema cenilca je sicer različen glede na primer ampak praviloma okoli 200,00 EUR za posamičen primer. Vrednost služnosti pa je v veliko primerih tudi nižja od stroška cenitve, posledično tudi ob podelitvi odplačne služnosti občina nima finančne koristi ampak administrativna opravila ter celo dodatne stroške.

V primeru da se služnostni upravičenec ali investitor ne strinja z izhodiščno ceno nadomestila določeno v 6. členu pravilnika, se lahko na njihovo zahtevo cena določi na podlagi cenitve. Stroške cenitve v takem primeru nosi služnostni upravičenec ali investitor, ki je cenitev zahteval.

S sprejetjem tega pravilnika bi se poenotilo in določilo način, pogoje in merila za obremenjevanje nepremičnega premoženja v lasti Občine Kanal ob Soči s služnostnimi pravicami in stavbnimi pravicami. Tako bi postopki bili bolj transparentni in poenoteni, predvsem pa hitrejši.

Osnova za splošno določitev izhodiščne cene v 6. členu pravilnika je Cenilno poročilo Radivoja Erzetiča za oceno vrednosti stavbnih zemljišč na območju Občine Kanal ob Soči iz septembra 2023, pri čemer je upoštevano, da znaša višina nadomestila znaša 30% vrednosti zemljišča.

Miha Grenkuš,

višji svetovalec za upravno pravne zadeve

Občina Kanal ob Soči
Občinski svet

Na podlagi 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS št 62/2019) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na svoji 8. redni seji dne 28. 11. 2023 sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejme predlog Pravilnika o obremenjevanju nepremičnega premoženja v občini Kanal ob Soči.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 9000-0010/2023

Datum: __. __. 2023

Župan
Miha Stegel

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

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Splošna ocena vrednosti stavbnih zemljišč na območju Občine Kanal ob Soči	
Naročnik:	OBČINA KANAL OB SOČI, Trg svobode 23, 5213 Kanal ob Soči

Nova Gorica, september 2023

1. PREDMET CENITVE

Po naročilu Občine Kanal ob Soči je podati

pregled tržnih cen stavbnih oziroma infrastrukturnih in funkcionalnih zemljišč ter zelenih površin na območju občine Kanal ob Soči

zaradi formiranja vrednosti v prodajnih pogodbah pri odkupih manjših površin zemljišč ob obstoječih cestah, poteh ali za druge potrebe.

Namen pregleda cen je prikaz vrednosti za stavbna oziroma infrastrukturna funkcionalna zemljišča glede na makrolokacijsko lego in velikost naselij.

Ker je območje Občine Kanal ob Soči veliko in z zelo različno konfiguracijo, so v sodelovanju z naročnikom opredeljene in obdelovane glavne ter glede na prostorske in vrednostne karakteristike sledeče širše lokacije:

1. PREDEL ŠIRŠEGA OBMOČJA NASELIJ KANAL, GORENJA VAS, MORSKO, BODREŽ IN AJBA
2. OBMOČJE NASELIJ DESKLE, ANHOVO, ROČINJ, DOBLAR, AVČE
3. VIŠINSKO OBMOČJE LEVEGA IN DESNEGA BREGA REKE SOČE
4. PREOSTALO OBMOČJE POD KOLOVRATOM

Tako definirana območja pretežno predstavljajo širše zaključene celote s podobnimi reliefnimi, terenskimi in vrednostnimi elementi, ki predstavljajo skupno osnovo oziroma izhodišče in jih je potrebno dopolnjevati le posamično s specifičnimi elementi.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Poleg že navedenega namena so upoštevana še sledeča izhodišča, predpostavke in omejitve:

- Pregled cen se nanaša izključno na manjše površine, ki se v naravi nanašajo na manjše površine vseh obrobnih zemljišč, pretežno pa obstoječih cest in poti tako v naseljih kot tudi na kmetijskih in gozdnih površinah; taka zemljišča se pretežno že nahajajo v sklopu sedanjih cestnih površin, torej po namembnosti kot infrastrukturne površine.
- Pri zemljiščih se prav tako ne upoštevajo morebitne že izvedene izboljšave (morebitni podporni in oporni zidovi, škarpe, odvodnjavanje itd.), pri katerih izgradnji oziroma napravi lastnik zemljišča ni sodeloval fizično ali finančno.
- Prav tako pri zemljiščih niso upoštevani stroški geodetskih meritev in ostali spremljajoči pravni stroški, ki so praviloma na strani pridobitelja zemljišč oziroma posebej dogovorjeni med strankama.
- Pri vrednotenju niso upoštevani davki na promet nepremičnin kot tudi ne davki na dodano vrednost.
- V pregled cen so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.

3. NAMEN UGOTOVITVE IZHODIŠČNIH CEN

Ugotovljene cene stavbnih zemljišča bodo osnova za bodoče odkupe oziroma uskladitve zemljiškoknjižnega stanja s stanjem vseh vrst zemljišč v naravi na območju Občine Kanal ob Soči.

4. NAČINI UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V osnovi se cene nepremičnin, predvsem pa vseh vrst zemljišč formirajo na podlagi temeljnega tržnega načela "ponudbe in povpraševanja". Pri izboljšavah na zemljiščih se nato s povzročenimi stroški osnovne cene zemljišč lahko dograjujejo in tako formirajo cene vseh vrst nepremičnin. Tako oblikovane cene nepremičnin pa tudi vplivajo na vse naslednje prodaje, pri čemer nanje vplivajo vsi konkretni in večkrat tudi enkratni vplivni cenovni elementi. Na tak način se torej oblikujejo in tudi ugotavljajo cene zemljišč nekega območja z dejansko ali namensko rabo.

Ugotavljanje cen oziroma vrednotenje zemljišč je najbolj potrebno v primerih, ko ni neposrednega povpraševanja, zemljišče pa je potrebno pridobiti za skupne oziroma javne potrebe. Pri takih prodajah oziroma nakupih tudi ni primerno, da so poleg izrazitih elementov (lokacija, namembnost itd.) večja medsebojna odstopanja.

Za vrednotenje oziroma ugotavljanje posameznih vrst nepremičnin, kot specifika pa tudi vrednotenje zemljišč, se je oblikovalo več načinov.

5. IZRAZOSLOVJE

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

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) in jih navajam:

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.

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,

- 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 nepovezanima 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 nepovezanima 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 najemjemalcu 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. Tržna najemnina se lahko uporabi kot podlaga vrednosti pri ocenjevanju vrednosti zakupa ali deleža, ustvarjenega z zakupom. V takih primerih je treba upoštevati pogodbeno najemnino, kadar pa je ta drugačna, tržno najemnino.

6. 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 zapolembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni 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 dve metodi 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*. Ta vrsta 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, proizvedenih 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 slabosti v zasnovi ali visoki izvedbeni stroški, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno *sredstvo* ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in jih je treba kot fizično poslabšanje in funkcionalno zastarelost 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) prekinitvev 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 računana 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 je njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

7. PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA

Za obdelavo naloge je uporabljena razpoložljiva geodetska prostorska dokumentacija s karakterističnimi elementi, ki so pomembni za generalno opredelitev in ugotovitev cenovnih razmerij na različnih območjih Občine Kanal ob Soči.

Posamezni ogledi območij občine, niso bili opravljeni, ker so glavne karakteristike poznane, sedanja razpoložljiva dokumentacija pa nudi tudi zelo kvalitetne vpoglede, tudi v celovit prostorski sistem.

Ker so potrebe po vzpostavitvi generalnih cenovnih razmerij zemljišč, ki pretežno ne predstavljajo individualnih prodaj, so v grafičnih podlogah prikazana območja, ki zaradi

potreb po razširitvah predstavljajo glavni promet z zemljišči in se po podrobnejši namenski rabi vključujejo v infrastrukturne površine.

Prodajne cene nepremičnin spremlja Geodetska Uprava Republike Slovenije (GURS) in objavlja letno v različnih portalih za vse karakteristične segmente nepremičnin. Od leta 2017 letna poročila obravnavajo obdobja primerjalno za tri leta nazaj, da se tako pregledno izkazujejo tudi gibanja cen po različnih karakterističnih elementih. Za izdelavo tega poročila so vse cene privzete iz portal CGS CENILEC.

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

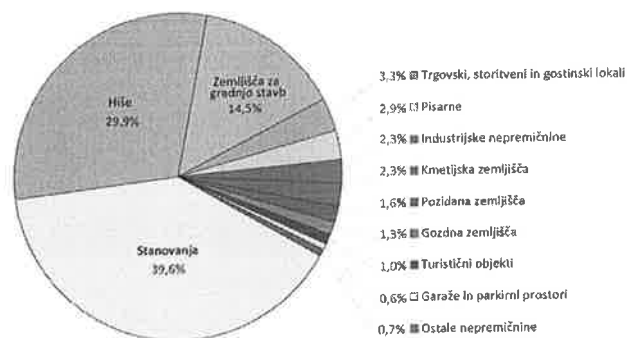
Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

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. 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 slabih 15 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih pomeni okoli 400 milijonov evrov.

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 2022



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 ohlaiditve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 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 primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo višje 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 ohlaidjanja 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 ohlaidjanje 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. 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.

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		Hiše		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
GORENJSKO 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
KRANJI 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	128.000	46	71
KRAS	85	2.190	60	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
POSÓČJE IN IDRISKO 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
POSÁVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOŽE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRÁ BREZ ORALE	---	---	24	195.000	25	50

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%

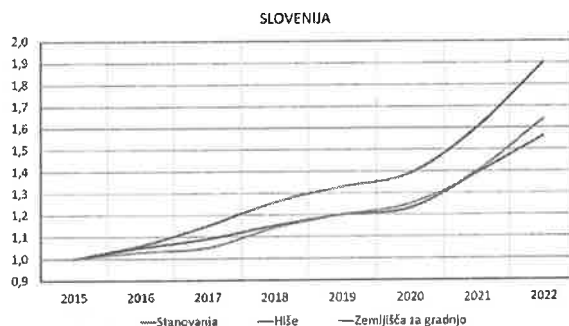
V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 12 odstotkov. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno 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 2: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



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 cen 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.

POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRUSKO OBMOČJE	142	169
LAO POSOČJE IN IDRUSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	38	121
LAO TOLMIN, KOBARID	25	28
LAO IDRIJA	49	11
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	30	9

TRŽNE CENE

Preglednica 5: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, 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 POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	70	770	1.230	1.780	1964	51
LAO IDRJA	33	740	1.100	1.450	1961	51
LAO TOLMIN, KOBARID	13	1.540	1.840	2.080	1967	55
LAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	18	580	900	1.120	1969	50

Preglednica 6: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, 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 POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	63	60.000	82.000	142.000	1952	151	470
LAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	31	40.000	68.000	122.000	1960	146	660
LAO TOLMIN, KOBARID	19	65.000	85.000	149.000	1940	173	360

GIBANJE CEN

Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	-1%	20%
2016-2017	7%	25%
2017-2018	11%	25%
2018-2019	18%	29%
2019-2020	18%	45%
2020-2021	24%	64%
2021-2022	49%	87%

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	-1%	20%
2016-2017	7%	25%
2017-2018	11%	25%
2018-2019	18%	29%
2019-2020	18%	45%
2020-2021	24%	64%
2021-2022	49%	87%

Slika 3: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	-1%	20%
2016-2017	8%	4%
2017-2018	4%	0%
2018-2019	6%	3%
2019-2020	0%	12%
2020-2021	5%	13%
2021-2022	20%	14%

Slika 4. Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



9. IZHODIŠČNE VREDNOSTI PO LOKACIJSKIH OBMOČJIH

Kot že navedeno se stavbna zemljišča praviloma vrednotijo le po načinu tržnih primerjav. Ker pa je cena nekomercialnih zemljišč, na katerih ni mogoče realizirati za trg tržno zanimive investicije (infrastrukturalna in funkcionalna zemljišča), se na trgu izkazuje za ta zemljišča bistveno nižja tržna cena, pretežno v polovični vrednosti, kar pa pomeni kot izhodišče, ki ga je v specifičnih primerih potrebno korigirati na realno stanje.

Izhodiščne cene so prikazane po območjih Občine Kanal ob Soči le za stavbna zemljišča, kot je podano v uvodnem delu tega poročila.

9.1. ŠIRŠE OBMOČJE NASELIJ KANAL, GORENJA VAS, MORSKO, BODREŽ IN AJBA

Predel obsega širše območje naselja Kanal, Gorenja vas, Morsko in Bodrež, ki se nahajajo na levem in desnem bregu reke Soče in predstavljajo nižinski del, v katerem je tudi občinsko središče.



a) Stavbno zemljišče

Iz podatkov portala CGS CENILEC izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 5 let na območju katastrskih občin Kanal in Ajba (v naseljih Gorenja vas, Morsko in Bodrež prodaj stavbnih zemljišč ni bilo) realiziranih 8 prodaj vseh vrst stavbnih zemljišč, katerih povprečna prodajna cena je znašala 10.569,64 €, povprečna površina 271,63 m² in povprečna prodajna cena **38,91 €/m²**.

Nekoliko višja prodajna cena izhaja iz pretežno majhnih posameznih površin, ki pa pretežno še zadostuje za prizidave k obstoječim objektom in pri nekoliko višjih površinah tudi za samostojno pozidavo.

Ker pa je cena vsakovrstnih nepremičnin prvovrstno odvisna od lokacije (tako od makro kot tudi mikrolokacije) in ker so tudi pri registriranih prodajah upoštewane le prodaje z določeno velikostjo površin, je potrebno že pri izhodiščni vrednosti upoštevati makro lokacijo, nato pa tudi še vse ostale vplivne elemente, ki so značilni za konkretno zemljišče.

Glede na vse navedeno izhaja, da je primerna zaokrožena izhodiščna vrednost za stavbno opredeljena zemljišča na širšem območju naselij Kanal, Gorenja vas, Morsko, Bodrež in Ajbo v Občini Kanal ob Soči

od 35,00 – 50,00 €/m²,

ki se za vsak konkretni primer korigira še z dodatnimi vplivnimi specifičnimi elementi.

b) Infrastrukturno in funkcionalno zemljišče

Ker je cena zemljišč, na katerih ni mogoče realizirati za trg zanimivih investicij (infrastrukturna in funkcionalna zemljišča), se izkazuje za ta zemljišča bistveno nižja tržna cena od stavbnih zemljišč, pretežno v polovični vrednosti, kar pa pomeni kot izhodišče, ki ga je v specifičnih primerih potrebno korigirati na realno stanje.

Za infrastrukturno in funkcionalno zemljišče so se na tržišču izoblikovale zelo podobne cene, saj vsa taka zemljišča služijo za izvedbo prometnih povezav kot tudi za druge komunalne potrebe urbanih naselij. Običajno se pojavlja le bistvena razlika pri velikosti površin, saj so v naseljih funkcionalne površine lahko tudi zelo majhnih površin, pri komunalnih povezavah pa so pretežno površine nekoliko večje in specifične oblike.

Glede na navedeno so izhodiščne cene za infrastrukturna in funkcionalna zemljišča v navedenih naseljih v Občini Kanal ob Soči

od 20,00 – 30,00 €/m²,

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

c) Zelene površine

Namensko opredeljene zelene površine (športne površine, parki, pokopališča, zadrževalniki visoke vode in podobno) znotraj kategorije stavbnih zemljišč, so v praksi veliko redkeje na tržišču ko ostala stavbna zemljišča. Pogosto v nekaterih občinah

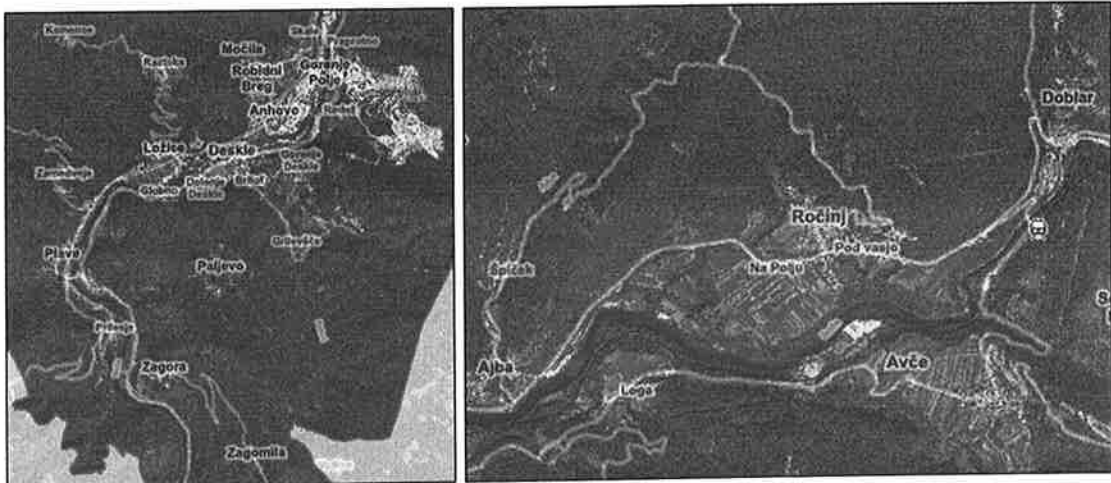
tovrstnih prodaj sploh še ni in zato tudi ni poznanih povprečnih tovrstnih prodajnih tržnih cen. Tako stanje je tudi v Občini Kanal ob Soči. V nekateri občinah pa so poznane tudi tržne cene tovrstni zemljišč, ki so se formirale prosto na tržišču v višini pretežno v odnosu od 10 do 30 % od cene stavbnih zemljišč.

Tako je možno zaključevati, da so izhodiščne cene zelenih površin na celotnem območju Občine Kanal ob Soči

od 5,00 €/m² - 10,00 €/m².

9.2. OSTALI DOLINSKI DEL OBČINE Z NASELJI DESKLE, LOŽICE, PLAVE, ANHOVO, GORENJE POLJE, ROČINJ, DOBLAR IN AVČE

Predel obsega območje južnega in severnega dolinskega dela reke Soče v Občini Kanal z glavnimi naselji Deskle, Ložice, Plave Anhovo, Gorenje Polje, Ročinj, Doblar Avče in še nekaj zaselkov, ki imajo glede na makrolokacijo še nekoliko manjšo izhodiščno vrednost stavbnega zemljišča kot je v navedenih večjih naseljih.



a) Stavbno zemljišče

Za preostali dolinski del Občine Kanal je sorazmerno majhno število prodaj vseh vrst stavbnih zemljišč. Ob upoštevanju vseh prodaj v dolini Soče, brez območja Kanala in brez prodaj z nižjo vrednostjo od 5,00 €/m² in prodaj nad 40,00 €/m² je bilo v 5 letih realizirano:

ŠP = 14 (število prodaj)

PC = 3.653,92 € (povprečna prodajna cena)

P = 239,64 m² (povprečna površina prodaje) in

C = 15,25 €/m² (povprečna prodana površina).

Glede na vse navedeno izhaja, da je primerna zaokrožena izhodiščna vrednost za stavbno opredeljena zemljišča za ostali južni in severni dolinski del Občine Kanal

od 20,00 – 35,00 €/m²

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

b.) Infrastrukturno in funkcionalno zemljišče

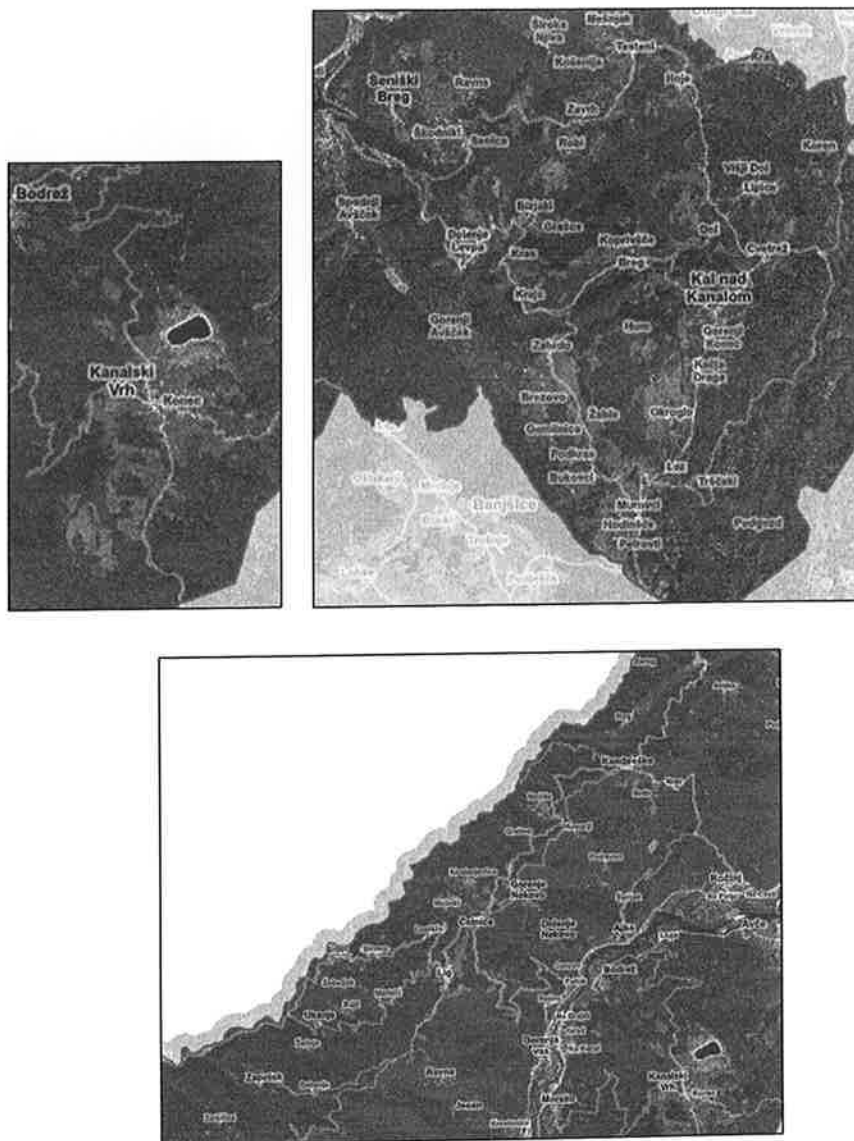
Ker v evidenci prodanih nepremičnin ni razbrati prodaj infrastrukturnih in funkcionalnih zemljišč, je vrednost le-teh formirana po istem postopku in načinu kot je že prikazan v točki 9.1. tega poročila in znaša

od 10,00 – 20,00 €/m²,

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

9.3. VIŠINSKI DEL OBMOČJA LEVEGA IN DESNEGA BREGA SOČE

Predel obsega območje levega brega reke Soče z glavnimi naselji Kanalski Vrh, Seniški breg, Levpa, Kal nad Kanalom, Kanalski Vrh in ostale zaselke tega območja ter desni breg reke Soče z glavnimi naselji Kambreško, Gorenje Nekovo, Kostanjevica, Čolnica in Lig.



a.) Stavbno zemljišče

Iz podatkov portala CGS CENILEC izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 5 let na območju naselij višinskega dela Občine Kanal ob Soči na levem in desnem bregu reke Soče realiziranih 14 prodaj vseh vrst stavbnih zemljišč, katerih povprečna prodajna cena je znašala 3.653,92 €, povprečna površina 239,64 m² in povprečna prodajna cena 15,25€/m².

Glede na vse navedeno izhaja, da je primerna zaokrožena izhodiščna vrednost za stavbno opredeljena zemljišča za višinski del Občine Kanal na levem in desnem bregu reke Soče

od 15,00 – 25,00 €/m²

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

b. Infrastrukturno in funkcionalno zemljišče

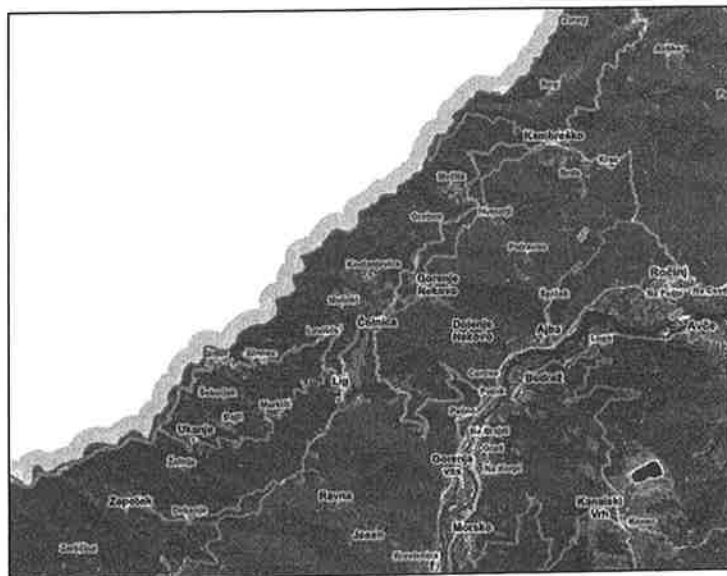
Ker v evidenci prodanih nepremičnin ni razbrati prodaj infrastrukturnih in funkcionalnih zemljišč, je vrednost le-teh formirana po istem postopku in načinu kot je že prikazan v točki 9.1. tega poročila in znaša

od 10,00 – 15,00 €/m²,

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

9.4. PREOSTALO OBMOČJE DESNEGA BREGA SOČE

Predel obsega preostalo območje Kolvrata pod naseljem Lig in nad reko Idrijco z glavnima naseljema Ukanje in Zapotok.



a.) Stavbno zemljišče

Območje predstavlja skrajni del Občine Kanal ob Soči in sega pod naseljem Lig vse do reke Idrijce. Na tem predelu prodaj kakršnihkoli zemljišč v zadnjem obdobju ni zaznati, zato je izhodiščne vrednosti za stavbno ter infrastrukturno oziroma funkcionalno zemljišče formirati iz prodaj na ostalem višinskem predelu Občine Kanal.

Glede na navedeno je primerna zaokrožena izhodiščna vrednost za stavbno opredeljena zemljišča preostalega dela desnega brega reke Soče

od 10,00 – 15,00 €/m²

ki se morajo korigirati z vsakokratnimi vplivnimi elementi.

b.) Infrastrukturno in funkcionalno zemljišče

Glede na vse navedeno menim, da je primerna zaokrožena izhodiščna vrednost za stavbno opredeljena infrastrukturna in funkcionalna zemljišča preostalega dela desnega brega reke Soče

od 5,00 – 7,50 €/m²,

ki se za vsak konkretni primer korigira še z dodatnimi specifičnimi elementi.