

2021

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

DIPLOMSKA NALOGA

DIPLOMSKA NALOGA

MATJAŽ MIKLUŠ

MATJAŽ MIKLUŠ

KOPER, 2021

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Diplomska naloga

ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH
NEPREMIČNIN V GORIŠKI REGIJI

Matjaž Mikluš

Koper, 2021

Mentor: prof. dr. Žiga Čepar

POVZETEK

Diplomska naloga obravnava analizo trga stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji. V teoretičnem delu s pomočjo razpoložljive literature zajamemo osnovne pojme nepremičnin. Nato v nadaljevanju obrazložimo funkcije, značilnosti, delovanje in razmere na slovenskem nepremičninskem trgu. V zadnjem delu teoretičnega dela se podrobno poglobimo v vrednotenje nepremičnin in objasnimo postopek evidentiranja nepremičnin. V empiričnem delu se osredotočimo na trenutno situacijo stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji, kjer tudi raziščemo množično izseljevanje čez mejo. Sledijo analiza cen stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji ter primerjave cen glede na različne občine znotraj goriške statistične regije. V nadaljevanju nato še opišemo dejavnike, ki vplivajo na cene in povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v goriški regiji.

Ključne besede: nepremičnina, nepremičninski trg, vrednotenje, evidentiranje, dejavniki.

SUMMARY

The diploma thesis deals with the analysis of the residential real estate market in the goriška region. In the theoretical part, with the help of available literature, we capture the basic concepts of real estate. Next, we explain the functions, characteristics, operation and situation on the Slovenian real estate market. In the last part of the theoretical part, we delve in detail into the valuation of real estate and explain the process of registering real estate. In the empirical part, we focus on the current situation of residential real estate in the goriška region, where we also investigate mass emigration across the border. This is followed by an analysis of residential real estate prices in the goriška region and comparisons of prices according to different municipalities within the goriška statistical region. In the following, we describe the factors that affect prices and the demand for residential real estate in the goriška region.

Keywords: real-estate, real-estate market, valuation, registering, factors.

UDK: 332.72(497.473)(043.2)

Zahvala

Rad bi se zahvalil svojemu mentorju prof. dr. Žigi Čeparju za strokovno pomoč in vso podporo, ki mi jo je nudil pri nastajanju diplomske naloge.

Iskrena hvala tudi staršem in sestri za vso podporo in finančno pomoč pri študiju.

Hvala tudi vsem ostalim, ki ste mi vsa ta leta stali ob strani.

VSEBINA

1	UVOD	1
1.1	Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč	1
1.2	Namen in cilji diplomske naloge	2
1.3	Metode za doseganje ciljev diplomske naloge	3
1.4	Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema	3
2	OSNOVNI POJMI NEPREMIČNINSKEGA TRGA	5
2.1	Opredelitev pojma nepremičnin	5
2.2	Vrste nepremičnin.....	5
2.3	Lastnosti nepremičnin.....	7
3	OPREDELITEV TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1	Osnovne funkcije trga nepremičnin.....	8
3.2	Osnovne značilnosti trga nepremičnin	9
3.3	Delovanje trga nepremičnin.....	9
3.4	Razmere na slovenskem trgu nepremičnin	10
4	POJEM VREDNOSTI NEPREMIČNIN	12
4.1	Proces in pristopi vrednotenja nepremičnin	14
4.2	Tržna načela vrednotenja nepremičnin.....	16
4.3	Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji	17
4.4	Glavni elementi vrednosti nepremičnin.....	18
5	EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN	20
6	TREUTNO STANJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V GORIŠKI REGIJI	23
6.1	Selitve čez mejo.....	26
7	VREDNOST NEPREMIČNIN V GORIŠKI REGIJI	29
7.1	Primerjava cen v goriški regiji s cenami v preostalih regijah v Sloveniji	29
7.2	Analiza gibanja cen stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji.....	31
7.3	Primerjava cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin med različnimi področji goriške regije.....	32
8	DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA POVPRŠEVANJE IN VREDNOST STANOVANJ V GORIŠKI REGIJI	37
9	KLJUČNE UGOTOVITVE	40

10 SKLEP.....	41
LITERATURA	42

SLIKE

Slika 1: Primerjava cen stanovanj med mestoma Nova Gorica (Slovenija) in Gorica (Italija).	26
Slika 2: Povpraševanje Italijanov po slovenskih nepremičninah.	27
Slika 3: Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija.	30
Slika 4: Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, 2015–2019.	31

PREGLEDNICE

Preglednica 1: Število stanovanj po občinah goriške statistične regije.	23
Preglednica 2: Število stanovanj glede na vrsto stavbe v goriški statistični regiji.	24
Preglednica 3: Število stanovanj glede na leto izgradnje v goriški statistični regiji.	24
Preglednica 4: Stanovanja po občinah glede na tip lastništva.	25
Preglednica 5: Cene kvadratnega metra stanovanj in hiš v slovenskih regijah.	29
Preglednica 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš.	30
Preglednica 7: Prodaja in cene stanovanj za goriško območje, 2015–2019.	31
Preglednica 8: Prodaja in cene hiš za goriško območje.	32
Preglednica 9: Vrednost, leto izgradnje in uporabna površina stanovanj po vseh občinah goriške regije.	32
Preglednica 10: Vrednost, leto izgradnje in uporabna površina hiš po vseh občinah goriške regije.	34

KRAJŠAVE

ASA American society of Appraisers

BDP Bruto domači proizvod

DURS Davčna uprava Republike Slovenije

GURS Geodetska uprava Republike Slovenije

SPZ Stvarnopravni zakonik

SURS Statistični urad Republike Slovenije

SZ Stanovanjski zakon

ZN Zakon o notariatu

ZZK Zakon o zemljiški knjigi

1 UVOD

Tako v goriški regiji kot v celotni Sloveniji se mlajše generacije srečujejo s stanovanjsko problematiko. Različni dejavniki, kot so gospodarska kriza, obresti na posojila in primanjkovanje stanovanjskih kapacitet, so negativno vplivali na cene stanovanjskih nepremičnin. Zanimanje in aktualnost tematike sta me pritegnila k raziskavi nepremičninskega trga v domači regiji.

1.1 Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč

Ring in Dasso navajata, da je nepremičnina premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča (Ring in Dasso 1985, 636, cit. po Cirman, idr. 2000, 2).

Salaj in Grum opredeljujeta pojem nepremičnin kot ekonomsko, tehnično, sociološko, pravno, sociopsihološko kategorijo, ki kot taka predstavlja hvaležno izhodišče za interdisciplinarni pristop. Omenjeni vidiki omogočajo psihološke, socialnopsihološke, antropološke, marketinške, ergonomске, ekološke pristope (Grum in Temeljotov Salaj 2011, 15).

Kot ugotavljata Salaj in Grum, je nepremičnine treba gledati z razvojnega zornega kota, skozi njihov življenjski cikel tako v fizičnem kot tudi v vrednostnem smislu; umestiti jih je treba na civilizacijski zemljevid mikro in makro okolja tako s stališča zgodovinskega, tehnološkega, oblikovalskega kot tudi ekonomskega in socialnega okolja. Vsako od okolij, ki obkroža človeka (bivalno, delovno, nacionalno), ima neke posebnosti, značilnosti, na katere je človek še posebej pozoren, in sicer zato, ker so posebej pomembne za njega, njegovo življenje, preživetje, bivanje, prosti čas in delo (Grum in Temeljotov Salaj 2011, 18).

Po teoriji Gruma je trg situacija, ki bolj kot katerakoli druga poudari instrumentalni vidik zadovoljevanja potreb in akcijske usmerjenosti k določenemu cilju (Grum in Temeljotov Salaj 2011, 18).

Pšunder in Torkar ugotavljata, da je naš nepremičninski trg, tako kot vsi drugi trgi, splet naravnih mehanizmov. Trg je izrazito lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti. Tako na primer izrazito naraščanje cen nepremičnin v velikih mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v drugih okoljih, še manjši pa je vpliv na cene nepremičnin v drugem urbanem središču. Ta pojav imenujemo lokaliziranost nepremičninskega trga, ki je izrazita na področju zemljišč. Prav tako je pomembna segmentiranost trga, ki se lahko izraža na več načinov (Pšunder in Torkar 2007, 89).

Cirman navaja, da je ena izmed mnogih splošnih opredelitev trga srečanje kupcev in prodajalcev, ki želijo izmenjati blago, storitve in denar. Trg nepremičnin pa je stičišče ljudi, ki

trgujejo z dobrinami, katerih količina in kakovost sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami (Cirman idr. 2000, 8).

Trg obstaja, ker obstajajo določene potrebe in želje, ki jih je treba zadovoljiti. Ljudje imajo različne potrebe: potrebe po hrani, vodi, zraku, obleki, strehi nad glavo – torej tudi po različnih oblikah nepremičnin. Če bi potrebe proučevali s pomočjo Maslowove lestvice, bi bivališče lahko uvrstili med osnovne potrebe (potrebe po varnosti), ki jih je treba najprej zadovoljiti, hkrati pa bi se ista potreba lahko uvrstila tudi višje, med potrebe po priznanju s strani drugih. Stanovanje, ki ga išče mlada družina, bi vsekakor lahko uvrstili v skupino osnovnih potreb, medtem ko bi nakup počitniškega apartmaja na Kanarskih otokih v večji meri pripisali iskanju priznanja drugih (Cirman idr. 2000, 75).

Po ugotovitvah Gruma in Salaja teorija o vrednotenju nepremičnin ni eksaktna. Torej ni znanstveno in matematično natančna in s tem dovršena veda. Za ocenjevanje se uporabljajo različni načini, metode, tehnike. V teoriji in praksi so se skozi čas uveljavile mnoge statične in dinamične teorije vrednotenja nepremičnin. V razvoju ekonomske teorije je opazno prehajanje iz statičnih v dinamične teorije vrednotenja. /.../ (Grum in Temeljotov Salaj 2011, 21).

Nepremičnina je ekonomska dobrina, ki v sodobnih časih predstavlja veliko problematiko; ne le v goriški regiji, temveč tudi po celotni Sloveniji. Cene stanovanj v goriški regiji v zadnjih letih skokovito naraščajo, kar je posledica predvsem večjega povpraševanja od ponudbe. Primanjkanje stanovanj in visoke cene še posebej bremenijo mlade družine, ki se posledično selijo v italijansko Gorico, kjer se je odprl trg za slovenske kupce in so cene stanovanj dostopnejše. V teoretičnem delu pričujoče naloge bomo predstavili osnovne pojme nepremičnin, nepremičninskega trga in vrednotenje nepremičnin. Empirični del bo zajemal različne statistične analize, ki bodo prikazale trenutno in zgodovinsko stanje nepremičnin v goriški regiji.

1.2 Namen in cilji diplomske naloge

Namen diplomske naloge je predstaviti splošne osnove nepremičnin, nepremičninskega trga in vrednotenja nepremičnin. V nadaljevanju pa se omejimo le na stanovanjske nepremičnine znotraj goriške regije. Namen empiričnega dela je predstaviti osnovne statistične podatke stanovanjskih nepremičnin, trenutno stanje in zgodovino gibanja cen stanovanj, primerjati vrednost stanovanjskih nepremičnin in preučiti dejavnike, ki vplivajo na ceno stanovanj, v različnih predelih goriške regije.

Cilji diplomske naloge so:

- poglobljeno predstaviti osnove nepremičnin in nepremičninskega trga;
- predstaviti pojem in proces vrednotenja nepremičnin;
- predstaviti splošne statistične podatke stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji;
- raziskati trenutno stanje in zgodovino gibanja cen stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji;

- primerjati cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin glede na različna področja goriške regije;
- preučiti dejavnike, ki vplivajo na cene stanovanj v goriški regiji.

1.3 Metode za doseganje ciljev diplomske naloge

Diplomska naloga je sestavljena iz dveh delov. V teoretičnem delu s pomočjo razpoložljivih strokovnih knjig, učbenikov ter druge relevantne literature predstavimo osnove nepremičnin in nepremičninskega trga. V nadaljevanju se osredotočimo na pojem vrednotenja nepremičnin, kjer podrobno raziščemo proces in načela vrednotenja in jih ustrezno povežemo z obravnavano tematiko.

V drugem delu smo na podlagi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije, SLOnep, GURS in Nepremicnine.net predstavili podroben prikaz splošnih statističnih podatkov stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji. Raziskali smo še gibanje cen stanovanjskih nepremičnin skozi čas ter primerjali cene glede na različne občine znotraj goriške regije. V zadnjem delu smo se v polstrukturiranem intervjuju vodje nepremičninske agencije Solterra, d. o. o., osredotočili na dejavnike, ki vplivajo na cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji. Intervju je potekal v nepremičninski agenciji Solterra, d. o. o., v Novi Gorici. Pri analizi sekundarnih podatkov so uporabljene enostavne opisne statistike.

1.4 Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema

S šolanjem na Fakulteti za management sem pridobil znanje in razvil kompetence, ki sem jih uporabil za študij literature in analizo statističnih podatkov za temo, ki smo jo obravnavali v diplomski nalogi. Predvidevamo, da so literatura in viri verodostojen vir podatkov, in s tem predpostavljamo, da razpoložljiva literatura in viri odražajo dejansko situacijo na področju nepremičnin. Prav tako predvidevamo, da cena, ki jo je določil cenilec, ne predstavlja točne dejanske tržne cene, po kateri bi se nepremičnina lahko prodala. Prav tako predpostavljamo, da so statistični podatki, ki smo jih vključil v analizo, kredibilni in odražajo trenutno stanje ali vrednost stanovanjskih nepremičnin.

V diplomski nalogi smo se v empiričnem delu naloge geografsko omejili na občine znotraj goriške regije – tako v primerjavi občin med seboj kot tudi v primerjavi posamezne občine in goriške regije kot celote. V goriško statistično regijo spadajo občine Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerklje, Idrija, Kanal ob Soči, Kobarid, Miren - Kostanjevica, mestna občina Nova Gorica, Renče - Vogrsko, Šempeter - Vrtojba, Tolmin in Vipava. V časovnem smislu je naloga omejena na obdobje od leta 1991 do 2019 oz. tudi manj glede na razpoložljivost podatkov. Pri primerjavi

cen stanovanjskih nepremičnin smo prikazali tudi nekaj primerjav s preostalimi slovenskimi regijami. Osredotočili smo se le na stanovanjske nepremičnine, kar zajema tako stanovanja kot tudi samostojne hiše.

2 OSNOVNI POJMI NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Po Slovarju slovenskega knjižnega jezika (SSKJ) je nepremičnina stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta, položaja.

2.1 Opredelitev pojma nepremičnin

Definicija nepremičnine je v SSKJ precej široka, zato jo v vsakodnevnem življenju obravnavamo kot dejansko nepremično lastnino. Nepremična lastnina je dosegljiva na enem mestu in posamezniku daje pravico lastništva, ki je določena z zakonodajo. Nepremičnina je torej zemljišče, vse, kar je na zemljišču pritrjeno in je nepremično (Slonep 2017a).

Grum in Temeljotov Salaj (2011, 15) navajata, da se pri obravnavanju nepremičnin srečujemo z različnimi pravnimi področji, od upravnega, stvarnega, obligacijskega, okoljskega prava prostorskega urejanja do gospodarskega, davčnega, dednega prava itd. Avtorja izhajata iz osnovne definicije, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami ter da je lastninska pravica stvarna pravica in se na nepremičnini pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa. Lastninska pravica je obravnavana kot osnovna premoženjska pravica posameznika in kot osebna pravica civilnega prava. Za uspešno upravljanje nepremičnin pa je potrebno evidentiranje nepremičnin, za kar se uporablja zemljiško knjigo, kataster zemljišč in kataster stavb.

Po Cirmanu idr. (2000, 2) poznamo dve vrsti lastnine, in sicer nepremičnino in premičnino lastnino. Nepremična lastnina (zemljišče, stavba ...) predstavlja pravico do zemljišča in izboljšave zemljišča, medtem ko lahko premična lastnina ali pritiklina (pohištvo, električni aparati ...) ob vgraditvi v samo nepremičnino v določenih okoliščinah postane del nepremičnine. Takšen predmet oziroma pritiklina bi ob odstranitvi pustila nepremičnino nepopolno.

»Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelovanje, niso vključeni v to definicijo« (Unger, M. A. 1991, 162).

»Nepremičnina je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično« (Miller in Gallagher 1998, 14).

»Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča« (Ring in Dasso 1985, 636).

2.2 Vrste nepremičnin

Za posameznika nepremičnina predstavlja ekonomsko dobrino, ki jo bo ta uporabljal z namenom zadovoljevanja želene potrebe. Zato se na nepremičninskem trgu srečujemo z različnimi vrstami nepremičnin. Za definiranje vrste nepremičnin najpogosteje uporabljamo

delitev po Cirmanu (Pšunder in Torkar 2007, 17). Delitev poteka glede na namen in dejansko uporabo. Nepremičnine pa delimo na:

Stanovanjske nepremičnine

Gre za najštevilnejšo vrsto nepremičnin. Sem spadajo bivalni objekti, tako eno- kot večdružinska stanovanja, ter stavbna zemljišča, namenjena stanovanjem. Delimo jih po trgih, in sicer na mestne, primestne in druge stanovanjske nepremičnine.

Poslovne nepremičnine

Vključujejo nepremičnine, namenjene poslovni dejavnosti, v katerih se izvede večina transakcij v sodobnem svetu. Delijo se na poslovne, gostinske, trgovsko-storitvene, skladiščne in proizvodne nepremičnine. Sem spadajo hoteli, pisarniške zgradbe, trgovine, zemljišča za poslovno dejavnost in drugi objekti.

Industrijske nepremičnine

Sem spadajo nepremičnine, namenjene industrijski dejavnosti: skladišča, tovarniške hale, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge.

Kmetijske nepremičnine

V to vrsto spadajo kmetije in živinorejske farme, raznovrstne nepremičnine, namenjene rekreacijski dejavnosti, ter nerazvita zemljišča ob urbanih območjih in druge vrste objektov.

Nepremičnine za posebne, specialne namene

Tovrstne nepremične so uporabljene za izobraževalne, verske, zdravstvene in druge podobne dejavnosti. V to kategorijo zajemamo bolnišnice, športne objekte, izobraževalne objekte, domove za ostarele in druge sorodne objekte.

Javne nepremičnine

So nepremičnine v javni uporabi. Običajno niso predmet prodaje na trgu, zato so pri ocenjevanju vrednosti takšnih nepremičnin potrebne ustrezne metode. Pod javne nepremičnine štejemo avtoceste, šole, poštno objekte, razne upravne zgradbe, parke in druge objekte.

- »Nepremičnine lahko delimo še po drugih merilih, in sicer glede na« (Pšunder in Torkar 2007, 18):
- lokacijo (mesto, primestno naselje, podeželje),
 - velikost (fizična velikost, vrednost, število uporabnikov),
 - starost, faznost izgradnje ipd.

2.3 Lastnosti nepremičnin

»Nepremičnine imajo določene lastnosti, ki jih ostale dobrine nimajo« (Nepremičnine Si21, 2016).

Osnovne lastnosti delimo na (Cirman idr. 2000, 3):

Fizične lastnosti

Fizična lastnost nepremičnine je njena nepremičnost, kar velja le za zemljišča in ne za zgradbe. Zgradbe se lahko premika, vendar je zaradi visokih stroškov to redkost. Podobno velja za neuničljivost nepremičnin, ki jo štejemo pod lastnost, vendar neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Pomembna pa je ločitev med fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko drugačna zaradi spremenjenih okoliščin. Kot fizično lastnost upoštevamo tudi heterogenost, kar pomeni, da nobeno zemljišče oziroma zgradba ni identična.

Ekonomске lastnosti

Nezadostna ponudba nepremičnin (redkost nepremičnin) zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč predstavlja eno izmed osnovnih ekonomskih vprašanj na področju nepremičnin. Prav tako je pomembna tudi fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnine, ki vpliva na uporabo in vrednost te nepremičnine. Tudi osebne preference, izpostavljenost lege in dostopnost predstavljajo velik dejavnik pri odločitvi posameznikov glede lokacije nepremičnin. Medsebojna soodvisnost nepremičnin veleva, da nepremičnine medsebojno vplivajo na uporabo, izboljšave in vrednost. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij.

Institucionalne lastnosti

Sem spadajo nepremičninski zakoni in regulacije, kot so prostorski plani, nadzor razparceliranja, nadzori najemnin in podobno. Takšne lastnosti močno vplivajo na nepremičnino. Lokalne in regionalne navade prav tako vplivajo na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin. Poleg navedenega vplivajo na poslovanje z nepremičninami in razvoj skupnosti še razne organizacije in nepremičninska združenja.

3 OPREDELITEV TRGA NEPREMIČNIN

»Ena izmed mnogih splošnih opredelitev trga je, da gre za srečanje kupcev in prodajalcev, ki si želijo izmenjati blago, storitve in denar. Trg nepremičnin pa je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami« (Cirman idr. 2000, 8).

»Nepremičninski trg je sečišče gospodarskih in socialnih interesov, ki ga ureja množica zelo različnih področnih zakonov. Ponudba in povpraševanje po nepremičninah sta praviloma prepuščena svobodni volji subjektov, zato lahko govorimo, da imamo razmeroma odprt in svoboden trg nepremičnin« (Moje Finance 2001, 35).

Na portalu Slonep je nepremičninski trg definiran kot stičišče ljudi, ki želijo kupiti ali prodati nepremičnine, pri tem pa gre za trgovanje z nepremičninskimi pravicami. Trg nepremičnin ima svojevrstne posebnosti, ki močno vplivajo na dogajanje na trgu. Omejeno število akterjev trguje z omejenim številom nepremičnin. Na trg močno vpliva država, kupci pa so pogosto zelo slabo informirani. Naloga države je, da skrbi za osnovno strukturo trga, da lahko trg sploh deluje. To izvaja z zagotavljanjem zakonskih podlag za njegov obstoj, ščiti udeležence pred zlorabami, vzpostavlja drugotni trg in ureja zavarovanje kreditov. Poleg tega država regulira ponudbo in se s tem izogne prevelikemu povpraševanju po nepremičninah. To izvaja z usmerjenim dotokom lastnih nepremičnin na trg ali pa s spreminjanjem namembnosti zemljišča, npr. iz nezazidljivega v zazidljivo zemljišče. Usmerjanje dotoka pa mora biti s strani države natančno premišljena poteza, saj bi lahko v nasprotnem primeru povzročili nezaželene posledice za trg.

Državi v zvezi z nepremičninami pripadajo določene pravice. To je obdavčitev same nepremičnine. Pobrani davek je namenjen izboljšanju okolja, ki posledično dvigne vrednost nepremičnin. Prav tako država z ustrezno zakonodajo določa, kaj lastnik z nepremičnino lahko počne, in ureja razmerja med lastniki in nepremičninami. Pravico ima tudi do prisilnega odkupa. Do takšnih primerov pride le, ko je treba nepremičnino odstraniti ali uporabiti v drugačne namene, da se zadosti potrebam širše družbe. V takšnih situacijah država ponudi lastniku pravično zadostilo in postane lastnica te nepremičnine kljub lastnikovemu morebitnemu nestrinjanju. Država lahko tudi postane lastnica nepremičnin, katerih lastnik umre in nima dedičev ali potomcev.

Ponudba in povpraševanje diktirata delovanje nepremičninskega trga. Nanju pa vplivajo različni socialni, ekonomski, politični in biološki dejavniki (Slonep 2017b): cene nepremičnin; prebivalstvo (migracije, želje po nepremičninah, število ...); dohodki in zaposlenost prebivalcev; obrestne mere, ponudba posojil in posojilna sposobnost prebivalstva; regulacije in zakonodaja ter cene parcel, dela in gradbenega materiala.

3.1 Osnovne funkcije trga nepremičnin

Cirman definira funkcije trga nepremičnin kot razporeditev uporabnosti zemljišč, ki odraža ekonomske in socialne preference in potrebe neke skupnosti ali področja. Pri tem osnovne

funkcije, ki jih trg nepremičnin opravlja, deli na menjavo lastništva in prerazdelitev nepremičnin med finančno sposobne uporabnike glede na njihove preference. Ena od funkcij nepremičninskega trga je tudi informiranje o dogajanju na nepremičninskih trgih, vrednostih in cenah nepremičnin. Natančno informiranje in posredovanje informacij predstavljata velik pomen pri odločanju investitorjev, posojilodajalcev, upravljalcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih udeležencev na trgu. Podatki zajemajo različne informacije o cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih posesti in njihovih uporabah, višinah najemnin in drugo. Funkcijo nepremičninskega trga pa predstavlja tudi prilagajanje količine in kakovosti nepremičnin glede na spremembe socialnih in ekonomskih potreb. S spremembami nepremičnin se lastniki odzovejo na različne tržne priložnosti in pritiske.

3.2 Osnovne značilnosti trga nepremičnin

Po Cirmanu se trg nepremičnin ne razlikuje le od trgov popolne konkurence, temveč se zaradi samih lastnosti nepremičnin razlikuje tudi od ostalih trgov. Zato je pomembno navesti najpomembnejše značilnosti trga nepremičnin (Cirman idr. 2000, 8–9): Lokalizirana konkurenca, trajnost, heterogenost in nepremičnost nepremičnin so razlogi za specifično konkurenco posameznega območja. Potencialni kupci si morajo ogledati nepremičnino, saj le tako spoznajo prednost določene nepremičnine. Pri tem je primerjava posameznih nepremičnin zelo težka, kar ima velik vpliv na omejenost konkurence. Velike razlike lahko najdemo tudi med regijami in državami, tako v vrednosti kot po številu transakcij, kar je posledica nepremičnosti in heterogenosti nepremičnin; slojevito povpraševanje. Povpraševanje se konstantno spreminja. Temu primerno nepremičninski strokovnjaki prilagodijo ponudbo glede na določen namen in uporabo, ki jo nepremičnine nudijo. Tako se slojevitost na trgu kaže v različnem gibanju povpraševanja in ponudbe na posameznih podtrgih; posledica je slaba informiranost tržnih udeležencev. Zaradi decentraliziranosti in zaupnosti transakcij med kupci in prodajalci je pridobivanje tržnih informacij drago in zahtevno. Posledično so tržni udeleženci slabo informirani in iščejo pomoč pri nepremičninskih izvedencih, kar pa bistveno zviša transakcijske stroške; fiksna kratkoročna ponudba. Usklajevanje med ponudbo in povpraševanjem je v večini možno le v daljšem časovnem obdobju. Zaradi tega lahko nastopi veliko težav, saj je povpraševanje precej bolj razgibano kot ponudba in slednja se težje odzove na spremembo.

3.3 Delovanje trga nepremičnin

»Trg nepremičnin se odziva na spremembe povpraševanja in ponudbe na podoben način kakor drugi trgi na drugih področjih. Lahko ga bi opredelili kot prostor, kjer se prenaša lastništvo, določa cena in s tem se srečujejo različni gospodarski in socialni interesi« (Pšunder in Torkar 2003, 63).

Kot navajata Salaj in Zupančič, je delovanje trga odraz ekonomskega, socialnega, političnega in pravnega vpliva makro in mikro okolja (zaposlenosti, značilnosti prebivalstva, števila prebivalstva, dohodka, zasedenosti nepremičnin, možnosti različnih načinov financiranja, davkov, rasti cen, predpisov), ki se ekonomsko odziva na spremembe povpraševanja oziroma ponudbe (trg prodajalcev, trg kupcev, stabilen trg). Na trgu se srečujemo s procesi kompeticije, ki kažejo na konstantno konkurenco med ponudniki, ki so temeljna značilnost tržne dinamike. Urejenost trga ureja množica predpisov, pravil in norm (Salaj in Zupančič, 2006, 93).

Grum in Salaj izpostavljata, da ključne dejavnike pri razvoju trga zemljišč in nepremičnin predstavljajo časovno ustrezni in kakovostni tržni podatki ter njihova pravilna predstavitev in razlaga. Ena pomembnejših zbirk nepremičninskih podatkov je bila vzpostavljena leta 2007 pri Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS). Na portalu lahko najdemo četrtna in letna poročila o dogajanju na slovenskem nepremičninskem trgu. Baza podatkov, ki prav tako vodi in zbira podatke nepremičninskega trga, je Davčna uprava Republike Slovenije (DURS). DURS od leta 1999 zbira podatke o transakcijah nepremičnin z namenom odmere in nadzora davka pri poslovanju z nepremičninami. Slonep.net je edina baza podatkov, ki konsistentno zbira podatke o nepremičninah v Sloveniji. Delovati je začela leta 1995. Od leta 2003 izvaja podrobne četrtna analize, ki javnosti omogočajo vpogled v področje gibanja cen nepremičnin. Pridobljene analize cen se nanašajo na oglaševane podatke s portala Nepremičnine.net, kjer agencije in zasebni ponudniki ves čas ponujajo vsaj 8000 aktivnih nepremičninskih oglasov. Pri analizi nepremičninskega trga pa se srečujemo z različnimi dejavniki, kot so zgodovina gibanja cen nepremičnin, rodnost, starost populacije, demografske spremembe in gibanje bruto domačega proizvoda (BDP) (Grum in Temeljotov Salaj 2011, 41–42).

3.4 Razmere na slovenskem trgu nepremičnin

Trg nepremičnin se je v Sloveniji pričel v začetkih devetdesetih let prejšnjega stoletja s tranzicijo v tržno usmerjeno gospodarstvo. Napredek je bil viden predvsem v drugi polovici devetdesetih let z opaznejšim splošnim gospodarskim razvojem države, ko je Slovenija popolnoma spremenila politično in družbeno-gospodarsko ideologijo. Pri tem je postopoma prešla s starega planskega gospodarstva na tržno gospodarstvo (Drobne, Grilj in Lisec 2009, 544).

S stanovanjskim zakonom leta 1991, ki je določil pravno podlago za spremembo takratnih družbenih stanovanj v lastniška, je veliko stanovalcev dobilo možnost nakupa stanovanja z veliko ugodnostmi. Takšna privatizacija stanovanj pa je s sabo prinesla tudi številne negativne posledice, kot je manjša mobilnost prebivalstva, kar pa ne velja za stanovalce z najemniškim statusom. Ena od negativnih posledic sta tudi otežujoča prodaja in nakup novih stanovanj. Kljub temu da je slovenski nepremičninski trg naredil velik preskok v kratkem času samostojnosti, je še daleč od primerljivosti z najrazvitejšimi trgi v drugih državah (Pšunder in Torkar 2007, 88). Glavni težavi, ki ovirata Slovenijo pred vzponom na področju nepremičnin, sta še ne v celoti

dodelana zakonodaja in stanje premičninske evidence. Prav tako težavo predstavljata še struktura lastništva nepremičnin in nepopolna razvitost kapitalskega trga. Takšno stanje je posledica preteklega gospodarskega in političnega sistema, povezanega z razvojem tržne ekonomije. Trg nepremičnin v razvitejših državah predstavlja pomemben del kapitalskega trga, ki deluje na tržnih osnovah. Takšen sistem omogočajo tudi nepremičninski naložbeni skladi, ki aktivno upravljajo portfelje nepremičnin. Takšna ureditev naložbenikom v nepremičnine omogoča ustrezen dostop do finančnih sredstev (Pšunder in Torkar 2007, 88). Slovenija stremi k takšni ureditvi in se ji hitro približuje.

Nepremičnine se financirajo s pomočjo lastniškega in dolžniškega kapitala. Največje tveganje predstavlja lastniški kapital (lastni viri), saj gre običajno za prihranke, ki jih je posameznik ali podjetje privarčevalo z delom oziroma poslovanjem. Dolžniški kapital (dolžniški viri) pa so hipotekarna in stanovanjska posojila, ki so dana s strani države, finančne in druge institucije. Slovenija ima v primerjavi z ostalimi razvitejšimi evropskimi državami slabše izpopolnjen finančni trg, predvsem glede različnosti in obsega finančnih izdelkov. Na tem področju bi bila potrebna večja skladnost glede razvitosti nepremičninskega in finančnega trga.

Glavne težave, ki so se pojavljale s stanovanjskim financiranjem, so bile visoke obrestne mere, ki so posledično dvignile stroške stanovanjskega financiranja. Ena izmed težav je tudi tveganje, ki ga prinese sistem stanovanjskega financiranja. V državi prav tako primanjkuje specializiranih finančnih ustanov, ki bi omogočile uspešno stanovanjsko varčevanje. Ne zadostna stopnja razvitosti nepremičninskega trga, kot so urejenost trga, baze podatkov, ocenjevalne metode in drugo, so prav tako dejavniki, ki predstavljajo težavo na področju stanovanjskega financiranja (Pšunder in Torkar 2007, 88–89).

Mejnika bistvenega pomena na področju nepremičnin sta bila vstop Slovenije v Evropsko unijo in schengenski prostor. S tem je večji pomen pridobila nepremičninska psihologija, ki proučuje tako stališča do nepremičnin, bivalnega in delovnega okolja kot tudi vidike relacij med nepremičninskimi značilnostmi okolja in kazalci psihosocialne identitete. V ospredje pride poleg objektivnega še subjektivni vidik vrednotenja nepremičnin, ki se izpostavi tudi pri načrtovanju prostora in bivalnega okolja. To je posledica dejstva, da v ospredje prihajajo človekovo počutje, opredelitev do lastninskega statusa in opredelitev različnih evalvacij procesov, povezanih z okoljem (Černe, Temeljotov-Salaj in Števančec 2012).

4 POJEM VREDNOSTI NEPREMIČNIN

»Vrednotenje pomeni ustvarjanje mnenja oziroma sodba strokovnjaka o vrednosti nepremičnine. Tovrstne strokovnjake imenujemo cenilci in njihova naloga je, da proučijo vse razpoložljive informacije, ki se nanašajo na vrednost nepremičnine, in si tako ustvarijo objektivno, nepristransko in z dejstvi podprto mnenje« (Ring in Dasso 1985).

Cirman piše, da pojem vrednosti razumemo kot sposobnost zadovoljevanja neke potrebe, kar pomeni, da jo lahko opredelimo tudi kot koristnost oziroma uporabnost neke dobrine. Ocena vrednosti je v precejšni meri subjektivne narave in je močno odvisna od interesa, ki je v ozadju vrednotenja. Poznamo več vrst vrednosti, kot so: socialna, fizična, politična, estetska, duhovna in tudi ekonomska vrednost. Ekonomska vrednost ima tri dimenzije, in sicer uporabno vrednost, ki meri uporabnost in koristnost za lastnika; redkost, ki kaže na omejeno ponudbo nepremičnin; in primernost, kar definira, da mora nepremičnina biti predmet menjave. Prav tako lahko vrednost razdelimo v dve skupini, in sicer na vrednost v uporabi in vrednost v menjavi. Pri vrednosti v uporabi gre za subjektivno ali osebno oceno vrednosti, ki jo oblikuje njen uporabnik, medtem ko vrednost v menjavi odraža objektivno vrednost na svobodnem, odprtem in konkurenčnem trgu. Vrednost, izraženo v nekem široko priznanem menjalnem sredstvu, imenujemo cena. Vrednost nepremičnin je močno pogojena tudi s strani zemljiške rente. Slednja opredeljuje vrednost, ki predstavlja razliko med vrednostjo faktorja in stroški, ki so potrebni pri zagotovitvi njegove udeležbe v procesu produkcije. Zemljiška renta prav tako opredeljuje tudi vrednost zemljišča. Njeno vrednost pa izračunamo kot sedanjo vrednost, vključno z vsemi prihodnjimi donosi (Cirman idr. 2000, 14).

Pogosto se na področju nepremičnin srečamo z dejstvom, da tržna cena ni enaka tržni vrednosti. To je posledica nepopolnosti trga, ki nastane zaradi nehomogenosti nepremičnin, majhnega števila kupcev in prodajalcev, nepopolne informiranosti udeležencev na trgu, omejene in počasi prilagajajoče se ponudbe in variabilnega povpraševanja. Tako pride do razlike med vrednostjo in ceno, katere velikost je odvisna od pogajanja med kupcem in prodajalcem. Tržna vrednost je le ocena, do katere pride cenilec, in predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno. Realna cena pa je dogovorjena šele pri konkretnih transakcijah med kupcem in prodajalcem nepremičnine (Cirman idr. 2000, 15).

Poleg tržne vrednosti poznamo še druge vrste vrednosti, kot so kreditna ali hipotekarna vrednost, ki predstavlja vrednost nepremičnine in je namenjena zavarovanju kredita ter je praviloma enaka tržni vrednosti; investicijska vrednost, pri kateri gre za ocenjeno vrednost investicije v neko nepremičnino in je lahko različna od tržne vrednosti; obdavčljiva vrednost, ki se jo uporablja za davčne namene. Obdavčljiva vrednost je navadno zelo drugačna od tržne vrednosti, saj se za izračun davčne osnove uporablja zgolj groba ocena vrednosti nepremičnine. Nato poznamo še zavarovalno vrednost, ki je enaka stroškom nadomestitve neke nepremičnine, ki pa niso nujno enaki tržni vrednosti, in »goingconcern« vrednost. Pri tej gre za vrednost nepremičnine, ki bo še naprej služila svojemu namenu. Takšna vrednost je pomembna

predvsem za poslovne objekte, katerih vrednost je pri nadaljevanju proizvodnje popolnoma drugačna, kot če ostajajo prazni (Cirman idr. 2000, 15).

Na vrednost nepremičnine vplivajo tako značilnosti same nepremičnine kot tudi vpliv mikro in makro okolja. Med značilnosti nepremičnine štejemo velikost, videz, kakovost, pravne omejitve za razvoj, lokacijo ter okolico nepremičnine in drugo. Prav tako ožje lokalno okolje vpliva na vrednost prek ponudbe različne infrastrukture, ekoloških pogojev, ekonomske razvitosti področja. Omeniti je treba, da v mikro okolju vplivajo na vrednost nepremičnine tudi značilnosti ljudi, njihova homogenost, gostota, navade, življenjski standardi in drugo. V širšem okolju pa posebno vlogo igrata politična in zakonodajna ureditev, ki se kažeta v pravicah in obveznostih prebivalcev, v možnosti šolanja, zagotavljanju varnosti s pomočjo policije, v davčni politiki in podobnem.

Pšunder navaja, da je celoten postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin namenjen bodočim lastnikom. Ob nakupu želijo lastniki ohraniti in oplemenititi svoj kapital, saj gre za finančno naložbo, ki povratno prinese vložen kapital in nagrado za naložbo. Da bi vedeli, ali je naložba, v katero usmerijo kapital, donosna, morajo imeti koristne in številne spoznavne podlage za odločanje. Razloga za vrednotenje sta ocenjevanje vrednosti za lastniške potrebe z namenom nakupa in prodaje ter ocenjevanje vrednosti za poslovne potrebe z namenom presoje posojilne zmožnosti podjetja, presoje vrednosti podjetja, presoje vrednosti v škodnih primerih, pri zakupih, sanacijah, poravnava, likvidacijah in stečajih ter presoje knjigovodskih vrednosti sredstev. Prav tako pride do ocenjevanja vrednosti iz različnih razlogov, kot so zasebne, sodne in davčne potrebe ter potrebe, ki jih narekujejo zakonski predpisi in pogodbe (Pšunder in Torkar 2003, 25, po Koletnik 1999).

Našteti razlogi za ocenjevanje vrednosti se lahko medsebojno prepletajo. Lahko so zgolj poslovni, lahko so po želji enega poslovnega partnerja ali obeh, kar je odvisno od njunega zanimanja za vrednost in ceno. Najpogostejša so ocenjevanja vrednosti za poslovne in lastniške potrebe. Namenjena so notranjim uporabnikom, zato ne smemo izključiti pomembnosti znanja o navedeni stroki s strani poslovnežev ter računovodskih, revizijskih in finančnih strokovnjakov. Njihove storitve prav tako potrebujejo zunanji uporabniki, kot so posojilodajalci, dobavitelji, drugi poslovni partnerji in davčne službe. Uporabljajo se za naslednje vrste ocenjevanja vrednosti, in sicer za najem, povečanje ali podaljšanje posojil (v takih primerih se dajalec posojila zavaruje z zastavo vrednosti podjetja, njegovega organizacijskega dela ali posameznega sredstva; takšno vrednost je treba ugotoviti pred odobritvijo posojila), presojanje finančnega položaja podjetja in ocenjevanje vrednosti sredstev za davčne potrebe (Pšunder in Torkar 2003, 25).

Ocenjevanje vrednosti se uporablja tudi za urejanje zadev v zvezi z dedovanjem, pri urbanističnem načrtovanju in drugih vrstah uporabe. V Sloveniji so bile od leta 1993 velike potrebe po ocenjevanju vrednosti nepremičnin s preoblikovanjem družbene lastnine (Pšunder in Torkar 2003).

4.1 Proces in pristopi vrednotenja nepremičnin

Proces ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine predstavlja dejansko logično razmišljanje o verjetni tržni vrednosti posamezne nepremičnine na podlagi zaključkov sklepanja o primerljivosti nepremičnin, ki so bile prodane oziroma dane v najem v preteklosti, z obravnavano nepremičnino. Ob tem je treba upoštevati veljavna splošna pravila na področju vrednotenja nepremičnin, ustrezno veljavno zakonodajo in teoretična spoznanja. Našteta pravila s področja vrednotenja nepremičnin se kot sinteza kažejo tudi v metodah ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin (Kovač 1997, 57).

Kot definira Cirman, je ocenjevanje vrednosti nepremičnin proces, ki zahteva urejenost in poteka v več korakih (Cirman idr. 2000, 16). Prvi korak procesa vrednotenja nepremičnin je opredelitev problema. Pri tem je najprej potrebna identifikacija nepremičnine, katere vrednost bo predmet ocenjevanja. Sledijo določitev njegovega pravnega statusa, namen ocenjevanja, omejitev in vrsta vrednosti, ki jo uporabimo; izdelava načrta vrednotenja. Pri tem koraku gre predvsem za določitev vhodnih podatkov in njihovih virov ter določitev metodologije vrednotenja, potrebnih sredstev in časa; sledijo zbiranje, urejanje in analiza potrebnih podatkov. Faza zajema zbiranje potrebnih podatkov za lažje ocenjevanje nepremičnine. Podatki so usmerjeni v analizo primerljivih nepremičnin ter sosesčino, mesto in regijo, v kateri je nepremičnina. V tej fazi pogosto pride do ogleda nepremičnine, saj lahko le tako cenilec zbere podatke o nepremičnini in splošnih pogojih, kot so zakonodaje, razmere na trgu, državna regulativa in drugo. Sledijo še urejanje in analiza zbranih podatkov ter določitev možnosti alternativ uporabe nepremičnine; odločitev za uporabo ustrezne metode vrednotenja. To je odločitev za ustrezno metodo vrednotenja nepremičnine, ki poteka glede na tip nepremičnine in vrsto razpoložljivih podatkov. Pri tem se uporabljajo tri znane metode, in sicer metode s tržnim, dohodkovnim in stroškovnim pristopom. Ocenjevanje se začne pri vrednosti zemljišča, šele nato se z danimi metodami oceni vrednost nepremičnine, ki stoji na zemljišču; sledi usklajevanje različnih ocen med seboj. Različni pristopi ocenjevanja vrednosti nepremičnin prinesejo različne rezultate. Tako mora cenilec na podlagi uporabljenih statističnih metod, lastne presoje, primerjave dobljenih rezultatov in primernosti uporabe pristopa priti do končne ocene vrednosti nepremičnine. Na koncu sledi izdelava poročila. Obseg in oblika poročila sta odvisna od dogovora z naročnikom. Poročilo je običajno posredovano v pisni obliki. Vsebuje potek celotnega procesa vrednotenja nepremičnine v obliki mnenja ali izpolnjenega obrazca.

Zaradi absolutne in relativne omejenosti so zemljišča v tržnem gospodarstvu predmet vrednotenja menjave in monopolizacije. Za ocenjevanje vrednosti zemljišč se uporabljajo različni pristopi in metode, ki se navezujejo na splošne pristope vrednotenja nepremičnin. Države s tržnim gospodarstvom praviloma uporabljajo pristope vrednotenja nepremičnin, ki so bili uveljavljeni v okviru ameriškega društva cenilcev ASA. Ti so: tržnoprimerjalni pristop (market comparison approach), ki je pogosto imenovan kot tržni pristop (market approach), pristop neposredne primerjave transakcij (direct sales comparison approach), pristop na podlagi tržnih podatkov (market data approach), pristop na podlagi donosa (income approach), ki je

pogosto označen tudi kot pristop kapitalizacije neto donosa (net income capitalization), ter stroškovni pristop (cost approach) (Kovač 1996, 42).

Po tržnoprimerjalnem pristopu cenilci ocenjujejo tržno vrednost nepremičnine glede na cene opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Pri tem pride do natančnega analiziranja tržnih transakcij z nepremičninami na določenem trgu nepremičnin, ki so se odvijale v bližnji preteklosti. Cenilec analizira prodajne cene nepremičnin, okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana, značilnosti nepremičnin in drugo. Namen celotne analize pa je pridobivanje podatkov medsebojno podobnih nepremičnin za čim lažjo ocenitev vrednosti ocenjevane nepremičnine. Celoten pristop temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da kupec za določeno nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znašajo stroški druge primerljive nepremičnine, ki omogoča enako koristnost. Razlike med ocenjevano in primerljivo nepremičnino prihajajo iz razlik v času prodaje (posledično pride do razlik v razmerah na trgu) in iz razlik v značilnostih med njimi. Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, cenilec opravi vse prilagoditve ocenjevane nepremičnine na primerljivi nepremičnini. S pristopom cenilec dobi tržno vrednost nepremičnine, kar je vrednost, po kateri bi se nepremičnina prodala (Kovač 1996, 46).

Pri pristopu na podlagi donosa je tržna vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pričakovanega donosa ali vrednosti zemljiške rente. Tukaj se cenilec sreča s formulo, ki omogoči podlago zelo izpopolnjeni teoriji vrednotenja nepremičnin. Formula zajema dve neznaniki, in sicer povprečni ocenjeni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oziroma ocenjeni letni znesek zemljiške rente in obrestne mere, uporabljene pri kapitalizaciji. V večini primerov se povprečni letni donos opredeljuje na podlagi najemnine, ki jo najemnik izplačuje lastniku nepremičnine v daljšem časovnem obdobju. Prav tako cenilec analizira značilnosti regije, naselja ter soseščine, v kateri je nepremičnina, in upošteva trende, ki se bodo uveljavljali v prihodnosti. Ta pristop predstavlja enega izmed najbolj problematičnih korakov, saj je že najmanjša razlika v oceni pričakovanega letnega donosa vzrok velikim razlikam v ocenjeni tržni vrednosti. Problematika se pojavlja tudi pri drugem koraku, in sicer pri koraku ocenitve obrestne mere, ki se upošteva pri kapitalizaciji. Zato so v okviru ameriškega društva cenilcev razvili različne metode ocenjevanja stopnje kapitalizacije, kot so metoda izračunavanja stopnje kapitalizacije s pomočjo primerljivih nepremičnin, metoda dograjevanja, metoda naložbene vezi, Elwoodova metoda razmerja med hipotekami in lastniškim kapitalom, linearne ali Ringove metode, metode amortizacijskega sklada ali Inwoodove metode in metode varne stopnje ali Hoskoldove metode. Takšen pristop se uporablja predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose; pri nepremičninah, o katerih ni na razpolago dovolj tržno primerljivih prodaj (industrijske zgradbe, nepremičnine, namenjene poslovnim dejavnostim); in pri stanovanjskih hišah, ki se dajejo v najem (Kovač 1996, 47).

Stroškovni pristop temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. To pomeni, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski oziroma

nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še znižanje vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja, ekonomskega zastarevanja in zastarevanja zaradi okolja, v katerem je nepremičnina. Takšen pristop je primeren predvsem za neaktiven trg nepremičnin, za nepremičnine, ki ne prinašajo donosa, in za nepremičnine, pri katerih ne moremo zbrati zadostne količine podatkov o tržnih cenah. Takšne nepremičnine so predvsem nove zgradbe, javne zgradbe in zgradbe za posebne namene. Zaradi enostavnosti uporabe ter ob predpostavki, da je na razpolago dovolj podatkov o reprodukcijskih stroških in o velikosti zmanjšanja vrednosti nepremičnine, je ta način ocenjevanja primeren predvsem na področju obdavčenja nepremičnin (Kovač 1996, 49).

4.2 Tržna načela vrednotenja nepremičnin

»Po Cirmanu vrednotenje nepremičnin zaznamujejo tržna načela, ki temeljijo na najverjetnejšem načinu delovanja in obnašanja na trgu nepremičnin. Cenilci morajo ta načela upoštevati pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Načela vrednotenja so med seboj povezana in v vsakem trenutku jih lahko deluje tudi več hkrati. Ni pa nujno, da ta načela veljajo pri vsakem vrednotenju, temveč je njihovo pojavljanje v veliki meri tendenčno. Posamezniki se namreč ne obnašajo vedno racionalno in dajejo včasih posameznim načelom prednost pred drugimi, lahko pa na neupoštevanje nekaterih načel vpliva tudi državna regulativa na trgu nepremičnin« (Cirman idr. 2000, 17).

Kovač navaja, da tržna načela vrednotenja nepremičnin izhajajo iz dognanj neoklasične ekonomske teorije in opredeljujejo najverjetnejši možni način dogajanja na trgu nepremičnin. Tržna načela cenilcem pomagajo pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. V posebno pomoč pa so cenilcem, ki niso ekonomisti po izobrazbi, in v državah, kjer tržno vrednotenje še ni uveljavljeno. Poznamo štiri skupine tržnih načel, ki se nanašajo na povpraševalce nepremičnin, nepremičnine, trg nepremičnin ter na najboljšo uporabo nepremičnin (Kovač 1996, 43–45). V vsaki skupini so pripadajoča tržna načela, ki bodo naštet s kratkimi opredelitvami.

Tržna načela vrednotenja nepremičnin, ki se nanašajo na povpraševalce nepremičnin

Koristnost oziroma uporabnost nepremičnine (utility): sposobnost nepremičnine, da zadovolji potrebe potencialnega kupca nepremičnine na specifični lokaciji in v določenem času. Substitucija (substitution): najvišja vrednost ocenjevane nepremičnine je določena z najnižjo ceno ali stroški, po katerih lahko kupimo ali zgradimo nepremičnino enake uporabnosti ali koristnosti. Anticipacija bodočih koristi (anticipation): na podlagi pričakovanih koristi lahko ocenimo sedanjo vrednost donosa in drugih koristi, ki jih posameznik pričakuje od nepremičnine v prihodnosti.

Tržna načela vrednotenja nepremičnin, ki se nanašajo na nepremičnine

Preostali donos (surplus productivity): definiran je kot neto donos, ki pripada zemljišču, ko so odplačani preostali produkcijski faktorji, kot so delo, kapital in management. Mejna produktivnost (marginal productivity, contribution): gre za prirastek nepremičnine, ki

predstavlja razliko v vrednosti ali donosu nepremičnin ob vključitvi ali izključitvi variabilnega produkcijskega faktorja. Naraščajoči in padajoči donosi (increasing and decreasing returns): ob dodajanju enake količine (različnega) produkcijskega faktorja fiksni količini vseh ostalih produkcijskih faktorjev celotni neto donosi variabilnega produkcijskega faktorja najprej naraščajo po naraščajoči stopnji, potem pa po padajoči stopnji rasti. Donosi naraščajo le do takrat, ko je prirastek dodatnega faktorja k celotni vrednosti manjši od njegovih mejnih stroškov. Proporcionalnost (proportionality): pomeni, da ima vsaka vrsta zemljišča optimalno kombinacijo in obseg produkcijskih faktorjev, ki pogojujejo najvišjo vrednost zemljišča. Ekonomična velikost zemljišča (economic size): predstavlja površino zemljišča, ki za določeno rabo zemljišča z obzirom na njegovo lokacijo in tržne razmere pogojuje najvišjo vrednost tega zemljišča. Ekonomična delitev (economic division): delitev lastninske pravice, ko to razdelimo na posamezna upravičenja tako, da pride zaradi tega do skupnega povečanja vrednosti nepremičnine.

Tržna načela vrednotenja nepremičnin, ki se nanašajo na trg nepremičnin

Soodvisnost (dependency): na vrednost nepremičnine vpliva tudi vrednost zemljišč v okolici in njihova uporaba ter obratno, vrednost nepremičnine in njena uporaba vplivata na vrednost zemljišč v okolici. Skladnost (comformity): pomembnost skladnosti nepremičnine s tržnimi pričakovanji in potrebami. Ponudba in povpraševanje (supply and demand): vse sile, ki delujejo na trgu nepremičnin prek kupca. Takšne sile imenujemo povpraševanje. Na nasprotni strani pa so sile ponudbe, ki na nepremičninskem trgu delujejo prek prodajalcev. Konkurenca (competition): kadar obstajajo neto donosi nad ravnjo, ki je potrebna za poplačilo produkcijskih faktorjev, se na trgu pojavi nova konkurenca, ki bo povzročila padec nadpovprečnih neto donosov. Spremenljivost (change): vrednost določene nepremičnine ni konstantna, temveč se skozi čas spreminja.

Tržna načela vrednotenja nepremičnin, ki se nanašajo na najboljšo uporabo nepremičnin

Najboljša raba zemljišča (highest and best use): najboljša raba zemljišča je tista možna raba, ki zemljišču prinese najvišji neto donos zemljišča. Poleg tega je najboljša raba zemljišča tista, ki je izmed smiselnih, verjetnih in legalnih uporab zemljišč fizično možna, izvedljiva in finančno podprta.

4.3 Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

Mitrovič govori, da sta se v Sloveniji področje tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin in uporaba mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti zaradi nazadovanja razvoja nepremičninskega trga in primanjkovanja podatkov o tržnih cenah začela šele po letu 2000. Pred tem se je za ocenjevanje vrednosti nepremičnin uporabljalo administrativne metode. S tem ko so na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin na GURS-u leta 2007 vzpostavili evidenco trga nepremičnin, so priskrbeli pogoje za sistematično spremljanje in analiziranje trga nepremičnin ter uporabo podatkov o realiziranih prodajah nepremičnin

pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin. Pri razvoju sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji so pomagali švedski strokovnjaki, ki imajo zadnjih 35 let konceptualno najrazvitejši sistem množičnega vrednotenja. Njihov sistem temelji na številnih zakonodajnih in poslovnih rešitvah in je zato široko uporaben za različne javne, zasebne in poslovne namene. Sistem množičnega vrednotenja, ki je vzpostavljen v okviru države, poskušamo čim bolj smotrno in učinkovito uporabiti na širšem področju upravljanja nepremičnin. Pomembnost kakovostnega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je zelo pomembna pri odločanju o uporabi sistema in podatkov za posamezne uporabnikove namene. Že v obdobju od leta 2000 do 2005 je GURS stremel k sistemu, ki ni namenjen le obdavčevanju nepremičnin, temveč k temu, da bo zagotavljal čim bolj kakovostno ocenjevanje tržne vrednosti vseh nepremičnin v Sloveniji. To potrjuje tudi Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki zahteva ocenitev vrednosti vseh nepremičnin, ki se vodijo in vzdržujejo v registru nepremičnin (vse parcele, stavbe in deli stavb ter objekti, ki so prav tako označeni kot stavbe v katastru stavb). Takšen zakon zahteva tržno vrednotenje vseh nepremičnin, zato je bil pri razvoju modelov vrednotenja nepremičnin večji poudarek na nepremičninah, ki so pogostejše na trgu, manjši poudarek pa na tržno nezanemljivih nepremičninah, ki jih je po zakonu vseeno treba oceniti (bolnišnice, šole, cerkve, vrtci in drugo). Temu primerno je pomembno obravnavati kakovost ocenjenih vrednosti posameznih vrst nepremičnin. Hiše, stanovanja, lokali, pisarne, kmetijska in gozdna zemljišča so vrste nepremičnin, za katere je bilo evidentirano in analizirano največje število prodaj, kar pomembno prispeva h kakovosti modelov ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Težave se pojavljajo pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišč, saj so slabo evidentirana glede namenske rabe s strani države. Zemljišča so tako preohlapno opredeljena glede določil prostorskih aktov, ki na občinski ravni še vedno temeljijo na starih prostorsko-reditvenih pogojih. Glede gradnje na zemljiščih je veliko nedorečenih vprašanj, ki se vežejo na to, kaj, kje in kdaj se lahko gradi. To pa je bistvenega pomena za tržno vrednost zemljišč, namenjenih gradnji (Mitrović 2010, 230).

4.4 Glavni elementi vrednosti nepremičnin

Splošno gledano je vrednost nepremičnin odvisna od tržnih dejavnikov. Vrednost posamezne nepremičnine določajo štirje osnovni dejavniki, in sicer uporabnost ali koristnost, redkost, privlačnost, dostopnost in zmožnost nabave. Njihova kompleksna interakcija, ki kreira vrednost, se odraža v osnovnem ekonomskem principu ponudbe in povpraševanja. Uporabnost ali koristnost je zmožnost produkta oziroma nepremičnine, da zadovolji potrebe, pričakovanja in želje. S tem mora nepremičnina imeti možnost uporabe, najema, koriščenja oziroma mora biti sposobna nuditi denarne ali nedesarne koristi. Nepremičnina predstavlja vrednost, kadar je uporabna za enega ali več uporabnikov. Redkost se odraža v količinski oskrbi na trgu. Nepremičninski trg omogoča zadostno oskrbo z zemljišči, vendar je običajno oskrba zemljišč npr. v središču naselja manjša. Temu primerno bo takšno relativno redko zemljišče imelo višjo vrednost. Nobena nepremičnina ne bo imela vrednosti, če ne bo dejavnik redkosti kombiniran z dejavnikom uporabnosti oziroma koristnosti. Privlačnost predstavlja kupčevo željo po

produktu oziroma zadovoljevanju njegovih potreb. Ta dejavnik se kaže v kupčevi želji po lastništvu ali posedovanju določene nepremičnine. Dostopnost in zmožnost nabave pa pomenita investitorjevo zmožnost sodelovanja na trgu in njegovo zmožnost nabave zelenega produkta oziroma nepremičnine. Kupčeva želja ni dovolj, potrebna je tudi kupčeva zmožnost plačila (Grum 2012, 7).

Ponudba in povpraševanje sta oblikovana iz uporabnosti in koristnosti, želje po nepremičnini in efektivne kupne moče kupca. Samo povpraševanje temelji na želji potencialnih kupcev, da bi pridobili nepremičnino, ki jim je privlačna, in bi jim sočasno zadovoljila njihove potrebe – pod pogojem, da imajo zadostna finančna sredstva za izvedbo nakupa. Na vrednost nepremičnine prav tako močno vpliva tudi ponudba. Če na trgu obstaja presežna ali premajhna ponudba, bo to zvišalo ali znižalo vrednost nepremičnine na trgu. Do učinkovitega posla med potencialnim kupcem in prodajalcem pa pride šele, ko se na trgu srečata v isti točki in se med njima vzpostavi tržno ravnotežje. To pa je le redko obstojno, saj se konstantno pojavlja dodatno povpraševanje ali ponudba. Ponudbo definiramo kot količino blaga, ki je na razpolago ob dani vrednosti. Povpraševanje pa je količina blaga, ki jo želimo kupiti ob dani vrednosti. Skupaj določata vrednost produkta (Grum 2012, 7).

Poleg naštetih dejavnikov na vrednost nepremičnine vplivajo tudi naravni okoljski dejavniki, varnost lokacije, prometne povezave ter ekonomsko-socialno območje lokacije. *Naravni* okoljski dejavniki kažejo na dejstvo, da so nepremičnine v središču mest, v turističnih krajih, ob morju in jezerih cenovno višje od preostalih nepremičnin. Primer tega lahko vidimo v Sloveniji, kjer so cene nepremičnin v glavnem mestu ali v obalni regiji bistveno višje od cen nepremičnin v okolici. Varnost lokacije kaže, da so vrednosti nepremičnin bistveno manjše v območjih, kjer jim grozijo poplave, potresi, so v bližini industrije, ki v ozračje spuščajo nevarne emisije. Zaradi takšnih karakteristik so nepremičnine manj zaželeno in temu primerno je tudi nižja cena. Prometna povezanost prav tako močno vpliva na vrednost nepremičnine. Nepremičnine z boljšo povezavo z ekonomskim središčem in avtocestami imajo bistveno višjo ceno od nepremičnin s slabšo prometno povezavo. Ekonomsko-socialno območje lokacije pa kaže na območja, ki se delijo glede na socialne razrede. V Sloveniji je to redek pojav, v državah, kot so Združene države Amerike, pa je takšen pojav pogostejši. Določena področja zasedajo ljudje višjega ali nižjega razreda in posledično to zviša ali zniža vrednost nepremičnine (Elliot 2012).

5 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

»Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami« (Sodstvo Republike Slovenije 2018).

»Eden izmed ciljev ZEN je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo zagotovljeni popolni in kakovostni podatki nepremičninskih evidenc prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti« (Berden, Mitrović in Pogorelčnik 2006, 302).

Karakteristike in načela sodobne zemljiške knjige izhajajo iz starega češkega deželne prava, kjer so prvič uvedli deželne deske. Nanje so vpisovali posestva, ki so pripadala posameznim lastnikom. Pozneje se je sistem deželnih desk razširil še na območja stare Avstrije. Na Češkem so se deželne deske začele izpopolnjevati, tako so poleg zbirke listin uvedli še glavno knjigo, ki je zajemala še lastninske in bremenilne listine. Poleg deželnih desk so se pojavile še mestne knjige, namenjene mestnim zemljiščem in urbarjem. Ta je vseboval seznam kmečkih zemljišč in je bil namenjen evidenci plačila davka in obveznosti tlake. Posamezne pokrajine nekdanje Avstrije so uvajale zemljiško knjigo s patenti. Tudi ob uveljavitvi avstrijskega občnega državlanskega zakonika v letu 1811 je bilo zemljiškoknjižno pravo še vedno razcepljeno na vladavine in na predmet evidentiranja. Združevanje zemljiškoknjižnega prava se je začelo šele z odpravo podložništva leta 1848 in z uredbo leta 1855, ki je uveljavila začasni zemljiškoknjižni red. Leta 1871 je bil sprejet obči zemljiškoknjižni zakon, ki je bil uveden v posameznih avstrijskih deželah, kamor je spadala tudi slovenska dežela. Uveden je bil glede na to, koliko je bilo zemljiškoknjižno pravo razvito v posamezni deželi. Zakon zajema trojno delitev listov, in sicer popisni list, ki vsebuje popisni oziroma imovinski list, ta pa vsebuje še podatke o zemljiškoknjižnem telesu, ter lastninski in bremenski list. Po razpadu Avstro-Ogrske se je Kraljevina Jugoslavija zgledovala po avstrijski ureditvi. Po drugi svetovni vojni se je na območju Jugoslavije uporabljalo pravne predpise Kraljevine Jugoslavije, in sicer Zakon o zemljiških knjigah iz leta 1930, Zakon o notranji ureditvi, osnovanju in popravljanju zemljiških knjig, Zakon o zemljiškoknjižnih delitvah, pripisih in odpisih ter Pravilnik za vodenje zemljiške knjige. Navedeni zakoni so veljali predvsem za zasebno lastnino, medtem ko je bilo za družbeno lastnino sprejetih veliko novih predpisov, ki pa niso spreminjali sistema zemljiške knjige (Rijavec idr. 2006, 317).

Takoj po drugi svetovni vojni so na našem območju prevladovale določbe o vknjižbi prenosov lastninske in drugih pravic z zasebnikov na državo. Pozneje pa so številni predpisi urejali vknjižbo družbene lastnine. Zakon o pravicah na delih stavb ter Navodilo o vknjižbi pravic na delih stavb in o vodstvu zemljiške knjige sta uveljavila etažno lastnino in specifično evidenco za družbeno lastnino. Šele leta 1995 je bil v samostojni Sloveniji sprejet Zakon o zemljiški knjigi (ZZK), ki je odpravil bivši petdesetletni zakon o zemljiških knjigah iz leta 1930. Tako je Republika Slovenija dobila prvo lastno pravno podlago na področju zemljiške knjige. V letu 2003 pa je bil sprejet nov zakon ZZK-1 (Rijavec idr. 2006, 318).

Po Rijavcu je urejanje pravnih instrumentov na področju zemljiškoknjižnega prava močno povezano s sistemom stvarnega prava, ki ga ima posamezna država. Pravni sistemi se na področju stvarnega prava držav Evropske Unije delijo na konsenzualni in tradicijski sistem. V Sloveniji je tradicijski sistem stvarnega prava veljal že na podlagi prejšnjih predpisov, dosledno pa je uveljavil SPZ. V državah germanskega pravnega kroga, kjer je uveljavljeno tradicijsko načelo pravno-poslovne pridobitve stvarnih pravic, se je razvil zemljiškoknjižni publicitetni sistem, imenovan Grundbuch system. V takšnem sistemu, v katerem je tudi Slovenija, se pravice pridobijo na temelju pravnega posla in se javno publicirajo neposredno z vpisom v zemljiško knjigo. Na drugi strani so države romanskega pravnega kroga, ki so sprejele konsenzualni sistem pravno-poslovnih pridobitev stvarnih pravic. Pri takšnem sistemu se stvarne pravice prenašajo s konsenzom. Publiciteta pa se zagotavlja s položitvijo listine o pravnem poslu na javni register nepremičnin. Zemljiško knjigo v Sloveniji vodi sodišče. Zemljiška knjiga je javni register, v katerem so vpisani javno zaupljivi podatki, na katere se lahko vsakdo zanese. Podatki so verodostojni in popolni. Pri nas imamo dva temeljna predpisa zemljiškoknjižnega prava, in sicer SPZ in Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) iz leta 2003. Drugi predpisi na navedenem področju so Zakon o nepravdnem postopku (ZNP), Zakon o notariatu (ZN), Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra ter Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (Rijavec idr. 2006, 318).

Upoštevana načela pri pripravi novega zakona so bila (Berden, Mitrović in Pogorelčnik 2006, 301):

- poenostavitev postopka vpisa nepremičnin v nepremičninske evidence;
- zagotovitev popolnosti podatkov nepremičninskih evidenc z odkritjem evidentiranih podatkov o nepremičninah, sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v register nepremičnin in v kataster stavb ter postopno izboljševanje kakovosti podatkov o nepremičninah;
- zagotavljanje posodobljenih podatkov o nepremičninah z izvajanjem sodobnih metod in tehnik interpretacije in inventarizacije geodetskih izdelkov;
- razbremenitev upravnega in administrativnega dela uradnikov na GURS-u in obenem poudarjena možnost izvajanja strokovno-tehničnih nalog evidentiranja nepremičnin in dviga kakovosti podatkov po uradni dolžnosti;
- vzpostavitev registra, evidence ter znotraj nje vzpostavitev podatkov o stanovanjih in bodisi stalno bodisi začasno prijavljenih prebivalcih na nepremičnino;

– vzpostavitev možnosti za delno pokrivanje stroškov uporabe in vodenja nepremičninskih evidenc.

Pri nas se zemljiška knjiga vodi pri okrajnih sodiščih. Sestavljena je iz dveh sklopov, in sicer iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga zajema zemljiškoknjižne vložke, kjer so posamezni vložki razdeljeni na tri dele, zbirka listin pa je ustvarjena iz listin, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo. Zemljiška knjiga in kataster se medsebojno dopolnjujeta. V katastru najdemo podatke, kaj je nepremičnina, torej kaj je predmet pravic in pravnih razmerij, ki jih evidentira zemljiška knjiga. Za podatke o nepremičnini kot o predmetu pravic je kataster izvorna evidenca, za podatke o pravicah pa zemljiška knjiga. Obe bazi podatkov sta vodeni elektronsko. Z izboljševanjem informatizacije v prihodnosti lahko pričakujemo, da s povezavo med zemljiško knjigo in katastrom ne bo razlik. Prav tako načrtujejo tudi združitev slednjih pri enem organu, kar bi omogočilo vnašanje in urejanje podatkov na enem mestu. S tem pa se pojavijo pomisleki glede primernosti odločanja o pravicah glede morebitnih novih pravil izven sodnega postopka, ki zdaj potekajo v klasičnem zemljiškoknjižnem sodnem postopku. Dosedanji sistem je pokazal, da klasična načela omogočajo pravno varnost in urejenost, vsako neupoštevanje pa lahko prinese številne težave (Rijavec idr. 2006, 318).

Poznamo različne oblike vpisa v zemljiško knjigo, in sicer vknjižbe, predznambe in zaznambe. Kot pomožna vpisa pa štejemo še plombe in poočitev. Z vknjižbo je dosežena nepogojna pridobitev ali prenehanje knjižne pravice. Dovoljena pa je na podlagi javne ali zasebne listine. Zasebna listina mora temeljiti na veljavnem pravnem temelju in mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo, ki je definirano kot izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, preneha ali obremenjuje, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. V nasprotju z vknjižbo služi predznamba pogojnemu prenehanju ali pridobitvi pravic. Dovoljena je na podlagi zasebne listine, ki nima overjenih predpisov ali ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila. Glavna naloga predznamb je v varovanju vrstnega reda tistega, ki je prednambo predlagal, s tem, da prednambo upraviči. Po Zakonu o zemljiški knjigi (ZZK-1) ločujemo zaznambe v dve skupini, in sicer na tiste, ki služijo razvidnosti pravno pomembnih dejstev glede osebnih stanj (zaznamba začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice, zaznamba začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti in druge), in tiste, ki imajo posebne, z zakonom določene pravne učinke (zaznamba vrstnega reda, zaznava odpovedi terjatve, zaznamba stečaja in druge) (Rijavec idr. 2006, 320).

6 TRENUTNO STANJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V GORIŠKI REGIJI

Goriška statistična regija je sestavljena iz trinajstih občin, in sicer občin Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerklje, Idrija, Kanal ob Soči, Kobarid, Miren - Kostanjevica, mestne občine Nova Gorica in občin Renče - Vogrsko, Šempeter - Vrtojba, Tolmin in Vipava. Zaradi bližine Italije je regija na različnih področjih močno povezana s sosednjo državo, med drugim tudi na nepremičninskem področju. Dober primer čezmejnega sodelovanja je mesto Nova Gorica, ki od vstopa Slovenije v EU leta 2004 in odprtja meje z Italijo tesno sodeluje z italijansko Gorico, ki leži v neposredni bližini. Poglavje bo zajemalo predstavitev osnovnih statističnih podatkov o nepremičninah v goriški regiji, nato pa se bomo poglobili v izseljevanje čez mejo.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj v goriški statistični regiji je bilo leta 2019 v primerjavi z letom 2018 večje za 11 %, število evidentiranih kupoprodaj hiš pa je bilo večje za 12 %. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodajnih stanovanj večje za 35 %, medtem ko je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš večje za 56 % (GURS 2019, 76).

Preglednica 1: Število stanovanj po občinah goriške statistične regije.

Občine	2011	2018
	Število stanovanj	Število stanovanj
Ajdovščina	7266	7264
Bovec	2692	2627
Brda	2387	2325
Cerklje	2024	1996
Idrija	4970	4938
Kanal	2691	2603
Kobarid	2070	2076
Miren - Kostanjevica	1992	1978
Nova Gorica	13370	13338
Renče - Vogrsko	1578	1582
Šempeter - Vrtojba	2544	2489
Tolmin	5354	5317
Vipava	2277	2224

Vir: SURS 2018.

Kot je iz preglednice razvidno, se je število stanovanj od leta 2011 do leta 2018 zmanjšalo v vseh občinah, razen v občinah Kobarid in Renče - Vogrsko. Največji padec števila stanovanj je bil zabeležen v občini Kanal, kjer je v sedmih letih število stanovanjskih enot padlo za 88. Tako se je vsota stanovanj iz leta 2011, ko je regija štela 51.215 stanovanj, zmanjšala na 50.757 stanovanj v letu 2018.

Zmanjševanje oziroma primanjkovalje ponudbe stanovanj je posledica dejstva, da v zadnjih desetih letih zaradi primanjkovalja finančnih sredstev skoraj ni bilo novogradenj. Potrebe po stanovanjih pa so velike – tako med mlajšo kot starejšo populacijo. Veliko težavo

predstavljajo tudi visoke cene gradbenih storitev, ki onemogočajo pridobitev gradbenih dovoljenj, ki so nujna za pridobitev sredstev pri republiškem stanovanjskem skladu. Predvsem v mestni občini Nova Gorica težavo predstavlja primanjkovanje primernih zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji. Za to naj bi bil stanovanjskemu skladu Mestne občine Nova Gorica za reševanje omenjene problematike na letni ravni namenjen milijon evrov (ABC novice 2019).

Preglednica 2: Število stanovanj glede na vrsto stavbe v goriški statistični regiji.

Goriška	Vrsta stavbe	2018
		Število stanovanj
	1 Stanovanja v stanovanjskih stavbah	37616
	1.1 Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	22921
	1.2 Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	3775
	1.3 Stanovanja v tri- ali večstanovanjskih stavbah	10920
	2 Stanovanja v nestanovanjskih stavbah	1649

Vir: SURS 2018.

Kot kaže preglednica, je v goriški regiji 37.616 stanovanjskih stavb. Te se delijo na enostanovanjske stavbe, tri- ali večstanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe in stanovanja v nestanovanjskih stavbah. Največ je enostanovanjskih stavb, in sicer 22.921 (sem spadajo hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno). Sledijo jim tri- ali večstanovanjske stavbe, ki jih je v goriški regiji 10.920 (sem spadajo hiše s tremi ali več stanovanji, bloki, nebotičniki in podobno). Dvostanovanjskih stavb je 3775 (sem spadajo hiše z dvema stanovanjema). Najmanjše število pa predstavljajo stanovanja v nestanovanjskih stavbah, ki jih je v goriški statistični regiji 1649 (sem spadajo gostinske, hotelske in podobne stavbe).

Po raziskavi, ki jo je izvedel GURS, 30 % vseh stanovanjskih enot v goriški regiji predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 70 % vseh stanovanjskih enot stanovanjske hiše s pripadajočimi zemljišči (GURS 2019, 76).

Preglednica 3: Število stanovanj glede na leto izgradnje v goriški statistični regiji.

Goriška	Leto izgradnje	2018
		Število stanovanj
	Leto izgradnje – pred letom 1919	11209
	Leto izgradnje – 1919–1945	6153
	Leto izgradnje – 1946–1960	3709
	Leto izgradnje – 1961–1970	5011
	Leto izgradnje – 1971–1980	10452
	Leto izgradnje – 1981–1990	6584
	Leto izgradnje – 1991–2000	3242
	Leto izgradnje – 2001–2010	3436
	Leto izgradnje – 2011–2020	961

VIR: SURS 2018.

Iz preglednice je razvidno, da je bilo leta 2018 v goriški regiji 11.209 stanovanj, ki so bila zgrajena pred letom 1919. Kasneje se je gradnja novih stanovanj precej umirila. Velik vzpon števila novih stanovanj zaznamo od leta 1971 do leta 1980, ko je bilo tako v goriški regiji kot v celotni Sloveniji obdobje najboljše gradnje t. i. družbenih stanovanj. Vse od leta 1980 do danes pa lahko vidimo drastičen upad gradnje novih stanovanj. Od leta 2016 do 2020 je bilo v goriški regiji zgrajenih le 330 novih stanovanj. To potrjuje problematiko primanjkovala novih stanovanj, ki je posledica finančno-gospodarske krize iz leta 2008 in s tem primanjkljaja oziroma zmanjšanja finančnih sredstev, namenjenih novogradnjam.

Trenutno je edini večji projekt v Novi Gorici gradnja 73 stanovanj, ki naj bi bila dokončana v letu 2021 (GURS 2019, 76).

Preglednica 4: Stanovanja po občinah glede na tip lastništva.

Občine	Tip lastništva	2018
		Število stanovanj
Ajdovščina	Lastniška stanovanja	4992
	Najeta stanovanja	280
Bovec	Lastniška stanovanja	1050
	Najeta stanovanja	57
Brda	Lastniška stanovanja	1505
	Najeta stanovanja	39
Cerkno	Lastniška stanovanja	1298
	Najeta stanovanja	55
Idrija	Lastniška stanovanja	3299
	Najeta stanovanja	271
Kanal	Lastniška stanovanja	1611
	Najeta stanovanja	71
Kobarid	Lastniška stanovanja	1267
	Najeta stanovanja	39
Miren - Kostanjevica	Lastniška stanovanja	1355
	Najeta stanovanja	43
Nova Gorica	Lastniška stanovanja	8921
	Najeta stanovanja	811
Renče - Vogrsko	Lastniška stanovanja	1154
	Najeta stanovanja	23
Šempeter - Vrtojba	Lastniška stanovanja	1776
	Najeta stanovanja	113
Tolmin	Lastniška stanovanja	3297
	Najeta stanovanja	237
Vipava	Lastniška stanovanja	1386
	Najeta stanovanja	131

Vir: SURS 2018.

Iz preglednice lahko razberemo precejšnjo razliko med lastniškimi in najetimi stanovanji. Nekoliko manjšo razliko pa lahko vidimo v občinah, ki imajo področja z mestnim statusom. Takšen razmik v tipu lastništva ni značilen le v goriški statistični regiji, temveč v celotni Sloveniji.

Razlog za takšno znatno razmerje leži v stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Po razpadu bivše države so bila z novim sistemom takratna družbena stanovanja množično spremenjena v lastniška stanovanja. S tem je veliko število stanovalcev dobilo možnost odkupa stanovanj po ugodnih cenah. Privatizacija stanovanj je s sabo prinesla številne negativne posledice, kot je manjša mobilnost prebivalstva, kar pa ne velja za stanovalce z najemniškim statusom. Negativni posledici sta tudi nakup in prodaja novih stanovanjskih nepremičnin (Pšunder in Torkar 2007, 88).

6.1 Selitve čez mejo

Z vstopom Slovenije v EU se je odprla možnost nakupa stanovanja čez mejo. Nekateri strokovnjaki so svarili, da bodo Italijani vdrli na naš nepremičninski trg, kar pa se nikoli ni zgodilo. Iz sodelovanja italijanskih in slovenskih agencij je razvidno, da se Italijani ne zanimajo za stanovanja, pač pa za hiše v Soški dolini, Brdih in na Krasu; medtem pa se Slovenci množično zanimamo za nakupe stanovanj v Italiji, kjer je ponudba stanovanj višja od povpraševanja. To je posledica dejstva, da se Italijani raje odločajo za hiše kot za stanovanja. V goriški regiji in predvsem v Novi Gorici so v obdobju od leta 2004 cene stanovanj skokovito narasle, kar je posledica primanjkovanja novogradenj in dejstva, da je povpraševanje po stanovanjih višje od ponudbe. Takšni dejavniki onemogočajo umiritev cen nepremičnin v goriški regiji in pri tem povzročajo številne težave predvsem mlajšim družinam, ki si ne morejo privoščiti prvega stanovanja (Marussig 2004, 11).

Primerjava cen stanovanj	
Stanovanja	Cena v evrih na m ²
NG: nova stanovanja	2.200–2.350
NG: rabljena stanovanja	1.200–2.000
NG okolica: nova stanovanja	1.950–2.250
NG okolica: rabljena stanovanja	1.500
GO (Italija): nova stanovanja	1.600–2.000
GO (Italija): rabljena stanovanja	800–1.300
GO (Italija) okolica: nova stanovanja	1.330–1.400
GO (Italija) okolica: rabljena stanovanja	700–900

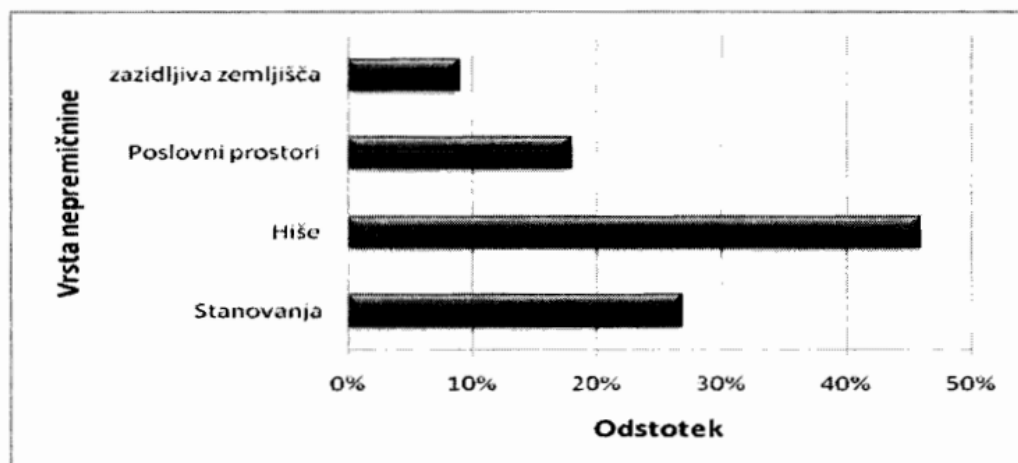
Slika 1: Primerjava cen stanovanj med mestoma Nova Gorica (Slovenija) in Gorica (Italija).

Vir: Žurnal24 2009.

Na sliki lahko vidimo primerjavo cen stanovanj na kvadratni meter v mestu Nova Gorica in mestu Gorica leta 2009. V Novi Gorici je bilo za novo stanovanje treba odšteti od 2200 do 2350 evrov, medtem ko je bila cena kvadratnega metra v italijanski Gorici precej manjša, in sicer od 1600 do 2000 evrov. Razlika med rabljenimi stanovanji je bila še večja. Kvadratni meter rabljenega stanovanja je v Novi Gorici variiral med 1200 in 2000 evri, medtem ko je v Gorici znašal od 800 do 1300 evrov. Prav tako so stanovanja v okolici Gorice skoraj 50 % cenejša od stanovanj v okolici Nove Gorice.

Tudi najem stanovanja v Gorici je cenejši od najema v Novi Gorici. Cena najemnine enosobnega stanovanja v Novi Gorici znaša okoli 350 evrov na mesec, medtem ko je ta v Gorici 330 evrov. Za trisobno stanovanje je bilo v Novi Gorici treba mesečno odšteti 490 evrov, v Gorici pa 420 evrov (Žurnal24 2009).

Po zadnjih statističnih podatkih je do leta 2015 kar 3700 mladih, ki so zapustili goriško regijo z namenom iskanja zaposlitve in stanovanja v sosednji Italiji. Cene stanovanj v italijanski Gorici so približno za 25 % nižje od cen na slovenski strani. Davek ob nakupu prvega stanovanja je 4,5-odstotni, pri nas pa je ta še enkrat višji. Poleg tega deželna Furlanija - Julijska krajina omogoča subvencijo v višini 25 tisoč evrov ob nakupu prvega stanovanja. Bolj elastične so tudi banke, na katere se lahko bodoči stanovalci obrnejo za posojilo. Stanovalec ob selitvi ne izgubi nobenih pravic, kot so na primer zdravstvene pravice v Sloveniji. Prav tako se nič ne spremeni pri plačevanju dohodnine. Stroški življenja v Italiji pa so primerljivi s stroški na naši strani oziroma so lahko ti ob izbiri določenih dobaviteljev celo manjši (Dumančič 2017).



Slika 2: Povpraševanje Italijanov po slovenskih nepremičninah.

Vir: Bavcon 2008.

Iz preglednice lahko vidimo, da obstaja tudi povpraševanje Italijanov po slovenskih nepremičninah. Najvišje povpraševanje predstavljajo hiše (v Soški dolini, Brdih in na Krasu), sledijo pa jim stanovanja ter poslovni prostori. Najnižje povpraševanje predstavljajo zazidljiva zemljišča.

Sam menim, da selitev v sosednjo Italijo ni velika težava. Selitev iz Slovenije v Italijo lahko pomeni zgolj selitev v sosednji blok, kar menim, da je dobro, saj lahko takšni premiki prebivalcev obe mesti še bolj povežejo. Zavedam se, da s tem nastaja škoda na slovenskem nepremičninskem trgu, vendar je zaradi primanjkovanja novogradenj in zaradi visokih cen stanovanj razumljivo, da predvsem mlajše populacije prebivalstva iščejo zase najugodnejšo možnost. Prav tako je odstotek slovenske populacije, ki živi v deželi Furlanija - Julijska krajina, precej visok. Tam so že tudi slovenska podjetja, šole in fakultete, ki poučujejo v slovenskem jeziku. Menim, da bo takšen trend preseljevanja prisoten še dolgo. Premiki glede dostopnosti stanovanj v goriški regiji se sicer že dogajajo, vendar so po mojem mnenju prepočasni.

7 VREDNOST NEPREMIČNIN V GORIŠKI REGIJI

V poglavju bomo podrobneje analizirali cene nepremičninskih stanovanj v goriški regiji. Na začetku bomo te cene primerjali s cenami stanovanj v preostalih slovenskih regijah, nato pa se bomo osredotočili na občine znotraj goriške statistične regije. Raziskava bo zajemala tako stanovanjske enote kot tudi hiše.

7.1 Primerjava cen v goriški regiji s cenami v preostalih regijah v Sloveniji

Preglednica 5: Cene kvadratnega metra stanovanj in hiš v slovenskih regijah.

Regija	Povprečna cena m ² stanovanja	Povprečna cena m ² hiše
Lj. – mesto	3.334,57 €/m ²	2.310,00 €/m ²
Lj. – okolica	2.127,46 €/m ²	1.441,00 €/m ²
Gorenjska	2.182,00 €/m ²	1.516,19 €/m ²
J. Primorska	2.893,33 €/m ²	2.021,20 €/m ²
S. Primorska	1.520,88 €/m ²	836,53 €/m ²
Notranjska	1.307,56 €/m ²	745,72 €/m ²
Savinjska	1.442,66 €/m ²	898,03 €/m ²
Podravska	1.340,14 €/m ²	987,04 €/m ²
Koroška	1.039,54 €/m ²	708,77 €/m ²
Dolenjska	1.353,03 €/m ²	948,31 €/m ²
Posavska	1.053,52 €/m ²	725,05 €/m ²
Zasavska	954,15 €/m ²	611,70 €/m ²
Pomurska	1.177,92 €/m ²	580,02 €/m ²

Vir: Nepremičnine.net 2020.

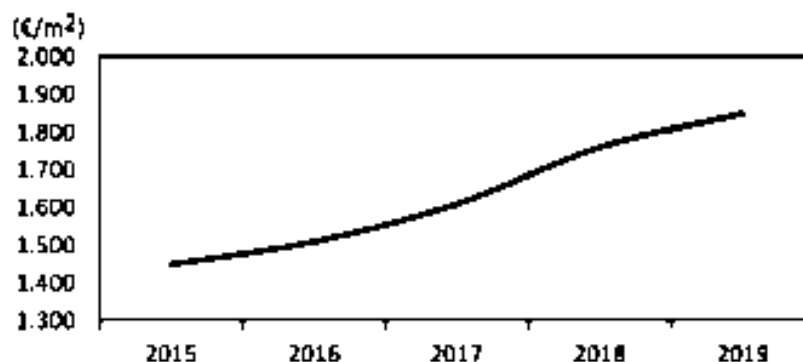
V preglednici so predstavljene oglaševane cene kvadratnega metra stanovanjskih enot in hiš na različnih območjih v Sloveniji. Navedene regije niso uradne slovenske regije v skladu z metodologijo SURS-a, temveč so območja, ki jih je spletna stran Nepremičnine.net uporabila za lažje razumevanje in iskanje nepremičnin. Ime Severna Primorska je sopomenka uradnega imena goriške statistične regije.

Kot vidimo, je najvišja cena kvadratnega metra stanovanj v Ljubljani, in sicer 3334,57 evra/m². Sledi južna Primorska z 2893 evri/m². Severna Primorska oziroma goriška regija pade po oglaševanih stanovanjih pod slovensko povprečje, ki je 2436,66 evra/m²; znaša 1520,88 evra/m². Najcenejša stanovanja najdemo v zasavski regiji, kjer povprečna cena kvadratnega metra znaša 954,15 evra/m².

Podobno strukturo vidimo tudi pri cenah hiš. Najvišja cena kvadratnega metra je v Ljubljani in njeni okolici, sledita ji južna Primorska in gorenjska regija. Najnižjo ceno hiš pa zasledimo v zasavski regiji.

V poročilu GURS-a iz leta 2019 je zapisano, da je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 1850 evrov/m². Od leta 2015 so cene konstantno rasle, kar potrjuje dejstvo, da je bila leta 2015

cena kvadratnega metra za 28 % oziroma 400 evrov nižja. Cene so leta 2019 dosegle rekordno vrednost in prehitale rekordne cene iz leta 2008 za 2 %. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj je bil najvišji porast cen zabeležen leta 2018. Ta je bil 9 %. Nato se je začel nepremičninski trg umirjati. Kljub nadaljevanju rasti cen je bila ta leta 2019 precej manjša, in sicer 5 % (GURS 2019, 14).



Slika 3: Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija.

Vir: GURS 2019.

Iz slike je razvidno, da so se cene kvadratnega metra v Sloveniji od leta 2015 do 2019 konstantno povečevale. Iz grafa vidimo tudi letna obdobja, ko se je trg umirjal, in obdobja višjega cenovnega preskoka.

Preglednica 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš.

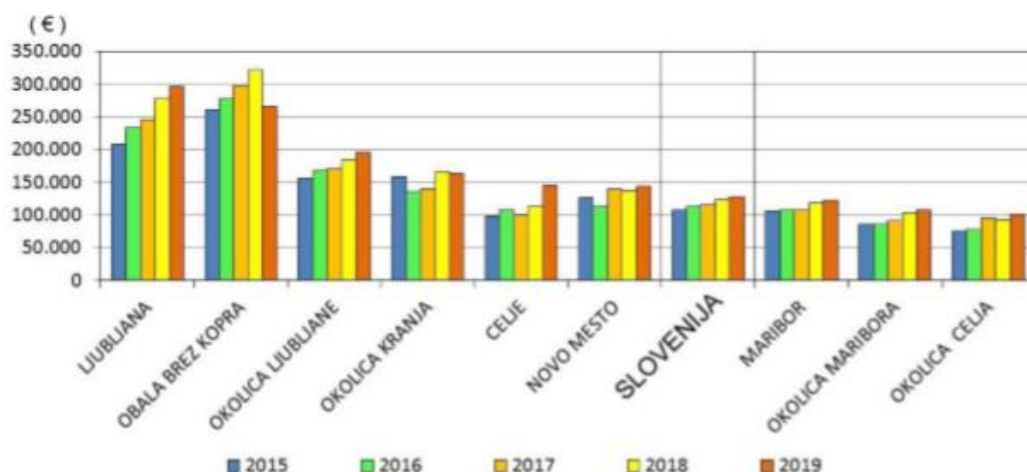
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površine hiše (m ²)	153	156	160	152	168
Površine zemljišča (m ²)	900	910	900	930	930

Vir: GURS 2019.

Iz raziskave GURS-a je razvidno, da je povprečna cena stanovanjske hiše leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov. Vidimo tudi, da je ta v primerjavi z letom 2018 višja za 3 % ter 19 % višja od leta 2015.

Podobno kot pri ceni stanovanj so se tudi cene stanovanjskih hiš sorazmerno povečevale, vendar precej počasneje. Prav tako je bil leta 2018 zabeležen najvišji poskok cen, ko so se cene zvišale za približno 6 %. Od rekordnih cen iz leta 2008 pa so cene stanovanjskih hiš še precej daleč in so manjše za približno 10 %. Cene hiš novega cenovnega vrha še niso bile dosežene v nobenem področju države. Razlog za to je čas krize, ki je cene hiš znižal bistveno bolj kot cene stanovanj.

Upoštevati pa moramo, da se vrstne hiše, ki se običajno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, bistveno razlikujejo od cen dvojčkov in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod in imajo posledično v povprečju nižjo vrednost. Tako so bile cene dvojčkov približno 5–10 % nižje od cen vrstnih hiš. Samostojne hiše pa so bile približno za tretjino nižje (GURS 2019, 18).



Slika 4: Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, 2015–2019.

Vir: GURS 2019.

Kot je razvidno iz slike, najvišje cene hiš najdemo v Ljubljani in na obalnem območju. Cene hiš v obalni regiji so visoke predvsem zaradi prodaje prestižnih apartmajev in zaradi letoviške lokacije. Cene hiš so od leta 2015 najbolj zrasle prav v Ljubljani in na Obali (za približno 30 %); tam so v času krize tudi najbolj padle. Kljub temu so cene še vedno za četrtno manjše od rekordnih cen iz leta 2008, kar kaže na obsežnost padca vrednosti od leta 2009 do 2015. Najdejavnejša trga zadnjih let sta na območjih v okolici Ljubljane in Maribora; v zadnjih štirih letih sta zabeležila približno 20–25 % porasta cen (GURS 2019, 20).

7.2 Analiza gibanja cen stanovanjskih nepremičnin v goriški regiji

Preglednica 7: Prodaja in cene stanovanj za goriško območje, 2015–2019.

GORIŠKO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	194	203	239	192	247
Povprečna pogodbeni cena (€)	66.000	67.000	71.000	76.000	76.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.280	1.220	1.360	1.410	1.500
Leto izgradnje (mediana)	1976	1974	1974	1975	1974
Uporabna površina (m ²)	51	55	52	54	51

Vir: GURS 2019.

Po poročilu GURS-a iz leta 2019 so se med letoma 2015 in 2019 cene stanovanj v goriški regiji zvišale 15–20 %. Posebnost stanovanj v goriški regiji je bila ta, da so cene dosegle dno šele leta

2016, medtem ko so druge regije doživele oživitev trga nekoliko prej. Posledično je bila rast cen stanovanj v goriški regiji najmanjša med vsemi regionalnimi območji v zadnjih petih letih.

Preglednica 8: Prodaja in cene hiš za goriško območje.

GORIŠKO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	120	155	176	144	168
Povprečna pogodbeno cena (€)	77.000	81.000	84.000	82.000	87.000
Leto izgradnje (mediana)	1946	1946	1943	1922	1930
Povprečna površina hiše (m ²)	140	146	145	151	159
Povprečna površina zemljišča (m ²)	560	720	790	670	620

Vir: GURS 2019.

Cene hiš v goriški regiji so najvišje v Novi Gorici, kjer so hiše v povprečju tudi najmlajše. Kot je razvidno iz preglednice, je v letu 2018 prišlo do upada trgovanja s hišami, ki pa je ponovno oživelo v letu 2019. Porast cen lahko zaznamo šele leta 2017. V tem obdobju je prav tako prišlo do povečanja vrednosti hiš in do največjega preskoka v cenah. V naslednjih letih so cene hiš bolj ali manj stagnirale.

Iz letnic izgradnje lahko vidimo, da je večina hiš starejše gradnje, kar pomeni, da so potrebne obnove; v večini primerov so to vikendi. Zaradi velikega nihanja povprečnih cen hiš je zelo težko primerjati posamezna leta (GURS 2019, 79).

7.3 Primerjava cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin med različnimi področji goriške regije

V naslednjem poglavju smo natančno predstavili povprečne cene, leto izgradnje in uporabne površine stanovanj v vseh občinah znotraj goriške statistične regije. Treba pa je omeniti, da raziskave GURS-a temeljijo na opravljenih letnih transakcijah, zato so podatki v občinah z manjšim številom transakcij precej pomanjkljivi.

Preglednica 9: Vrednost, leto izgradnje in uporabna površina stanovanj po vseh občinah goriške regije.

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
NOVA GORICA					
Velikost vzorca	91	91	117	76	96
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.400	1.560	1.620	1.800
Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975	1975	1972
Uporabna površina (m ²)	52	58	54	56	54
IDRIJA					
Velikost vzorca	24	38	25	28	44
Povprečna cena (€/m ²)	1.000	950	1.020	1.120	1.010
Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970	1966
Uporabna površina (m ²)	48	52	49	52	48

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
AJDOVŠČINA					
Velikost vzorca	29	23	44	33	35
Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.180	1.260	1.470	1.560
Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974	1978	1978
Uporabna površina (m ²)	48	51	49	50	49
TOLMIN					
Velikost vzorca	16	18	12	13	18
Povprečna cena (€/m ²)	1.120	950	1.070	1.030	1.150
Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956	1976	1978
Uporabna površina (m ²)	54	47	53	54	54
KANAL					
Velikost vzorca	3	6	8	5	13
Povprečna cena (€/m ²)	830	750	920	1.050	1.070
Leto izgradnje (mediana)	1964	1958	1968	1976	1962
Uporabna površina (m ²)	53	56	57	63	53
BOVEC					
Velikost vzorca	5	3	7	9	10
Povprečna cena (€/m ²)	1.120	980	1.030	1.280	1.510
Leto izgradnje (mediana)	1989	1978	1979	1982	1989
Uporabna površina (m ²)	44	65	42	53	47
ŠEMPETER - VRTOJBA					
Velikost vzorca	6	8	9	8	8
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.320	1.410	1.430	1.740
Leto izgradnje (mediana)	1984	1985	1968	1968	1982
Uporabna površina (m ²)	51	62	39	50	45
VIPAVA					
Velikost vzorca	4	6	7	3	6
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.260	1.050	1.440	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1982	1958	1961	1978	2006
Uporabna površina (m ²)	60	46	61	40	58
CERKNO					
Velikost vzorca	7	2	2	3	6
Povprečna cena (€/m ²)	900	890	850	820	1.010
Leto izgradnje (mediana)	1973	1936	1976	1973	1976
Uporabna površina (m ²)	51	55	30	76	45
KOBARID					
Velikost vzorca	3	2	1	1	5
Povprečna cena (€/m ²)	1.190	1.110	960	1.580	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1979	1970	1969	1978	1978
Uporabna površina (m ²)	39	62	13	70	46
MIREN - KOSTANJEVICA					
Velikost vzorca	5	4	3	9	4
Povprečna cena (€/m ²)	1.130	1.500	1.410	1.500	1.560

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
Leto izgradnje (mediana)	1982	1994	1999	1921	1948
Uporabna površina (m ²)	53	62	63	50	53
RENČE - VOGRSKO					
Velikost vzorca	0	0	1	1	1
Povprečna cena (€/m ²)	0	0	1.760	1.010	1.150
Leto izgradnje (mediana)	0	0	2013	1923	1890
Uporabna površina (m ²)	0	0	64	94	31
BRDA					
Velikost vzorca	1	2	3	3	1
Povprečna cena (€/m ²)	850	1.000	1.280	1.010	1.150
Leto izgradnje (mediana)	1957	1978	1969	1961	1961
Uporabna površina (m ²)	76	43	54	62	56

Vir: GURS 2019.

V občini Nova Gorica so cene stanovanj začele rasti šele v letu 2017. Leta 2019 so bile cene 22 % višje kot leta 2015 zaradi 11-odstotne rasti cen rabljenih stanovanj v zadnjem letu. Kljub temu so bile cene leta 2019 še precej daleč od rekordnih cen leta 2008, ko so se gibale v povprečju 2000 evrov/m².

Cene stanovanj v občini Ajdovščina so bile 10–15 % nižje od cen v občini Nova Gorica. Občina Tolmin je v letu 2019 doživela najvišji porast cen, vendar pa še vedno zaostaja za novogoriškimi cenami za približno 35 %. Idrijska občina ima okoli 45 % nižje cene stanovanj kot novogoriška (GURS 2019, 76).

Iz preglednice lahko razberemo, da so najdražja stanovanja prav v občini Nova Gorica. Nova Gorica je v goriški regiji največje mesto in je zato tudi najprivlačnejša, kar vpliva na cene nepremičnin. Najnižje cene stanovanj zasledimo v občinah Idrija in Cerklje. Pri večini stanovanj je leto izgradnje v 70. letih prejšnjega stoletja, kar potrjuje, da se je v tem obdobju v bivši državi zgradilo veliko število družbenih stanovanj.

Preglednica 10: Vrednost, leto izgradnje in uporabna površina hiš po vseh občinah goriške regije.

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
NOVA GORICA					
Velikost vzorca	30	34	39	21	41
Povprečna cena (€)	105.000	94.000	108.000	101.000	124.000
Leto zgraditve (mediana)	1952	1922	1964	1957	1957
Površina hiše (m ²)	139	147	146	143	182
Površina zemljišča (m ²)	500	810	800	590	720
AJDOVŠČINA					
Velikost vzorca	19	36	30	25	27
Povprečna cena (€)	67.000	89.000	75.000	77.000	74.000
Leto zgraditve (mediana)	1873	1962	1946	1900	1900

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
Površina hiše (m ²)	136	139	149	158	165
Površina zemljišča (m ²)	400	480	680	620	700
TOLMIN					
Velikost vzorca	16	22	19	19	23
Povprečna cena (€)	60.000	51.000	62.000	45.000	74.000
Leto zgraditve (mediana)	1928	1924	1963	1918	1970
Površina hiše (m ²)	128	142	125	112	150
Površina zemljišča (m ²)	570	460	770	790	690
IDRIJA					
Velikost vzorca	9	11	10	9	12
Povprečna cena (€)	49.000	62.000	86.000	67.000	58.000
Leto zgraditve (mediana)	1926	1963	1975	1885	1964
Površina hiše (m ²)	134	152	177	145	140
	780	1160	1430	890	760
KOBARID					
Velikost vzorca	9	5	14	13	12
Povprečna cena (€)	37.000	71.000	71.000	54.000	60.000
Leto zgraditve (mediana)	1932	1922	1951	1900	1932
Površina hiše (m ²)	150	103	151	129	142
Površina zemljišča (m ²)	360	550	480	260	490
VIPAVA					
Velikost vzorca	4	4	7	10	10
Povprečna cena (€)	103.000	114.000	45.000	58.000	87.000
Leto zgraditve (mediana)	1948	1810	1900	1800	1915
Površina hiše (m ²)	207	158	111	160	134
Površina zemljišča (m ²)	560	1680	330	630	420
MIREN - KOSTANJEVICA					
Velikost vzorca	3	6	13	8	10
Povprečna cena (€)	94.000	83.000	82.000	88.000	95.000
Leto zgraditve (mediana)	1971	1958	1923	1923	1922
Površina hiše (m ²)	157	179	154	170	173
Površina zemljišča (m ²)	650	1160	680	570	470
BRDA					
Velikost vzorca	6	7	5	8	10
Povprečna cena (€)	80.000	98.000	119.000	120.000	70.000
Leto zgraditve (mediana)	1936	1979	1987	1942	1885
Površina hiše (m ²)	183	152	189	159	144
Površina zemljišča (m ²)	980	740	1280	820	630
KANAL					
Velikost vzorca	6	8	10	4	8
Povprečna cena (€)	35.000	53.000	66.000	69.000	71.000
Leto zgraditve (mediana)	1924	1922	1922	1942	1952
Površina hiše (m ²)	125	145	166	142	172

Občina/kazalnik	2015	2016	2017	2018	2019
Površina zemljišča (m ²)	580	1470	1330	1420	680
BOVEC					
Velikost vzorca	7	9	14	10	5
Povprečna cena (€)	90.000	98.000	96.000	83.000	98.000
Leto zgraditve (mediana)	1975	1947	1944	1943	1920
Površina hiše (m ²)	96	151	138	108	135
Površina zemljišča (m ²)	540	380	1010	670	250
ŠEMPETER - VRTOJBA					
Velikost vzorca	7	7	7	8	5
Povprečna cena (€)	114.000	90.000	88.000	138.000	87.000
Leto zgraditve (mediana)	1970	1928	1920	1966	1965
Površina hiše (m ²)	139	125	124	236	110
Površina zemljišča (m ²)	610	400	500	510	310
RENČE - VOGRSKO					
Velikost vzorca	1	3	6	8	3
Povprečna cena (€)	105.000	86.000	104.000	134.000	95.000
Leto zgraditve (mediana)	1984	1900	1939	1986	1973
Površina hiše (m ²)	129	183	126	239	126
Površina zemljišča (m ²)	790	690	420	910	360
CERKNO					
Velikost vzorca	3	3	2	1	2
Povprečna cena (€)	42.000	60.000	22.000	75.000	76.000
Leto zgraditve (mediana)	1980	1900	1899	1907	1934
Površina hiše (m ²)	152	195	82	71	222
Površina zemljišča (m ²)	970	650	150	470	270

Vir: GURS 2019.

Iz preglednice je razvidno, da so najdražje hiše v občini Nova Gorica. S povprečno ceno – iz leta 2019 – 98.000 evrov sledi občina Bovec. V tej občini v zadnjih letih prihaja do velikega porasta turizma, s tem posledično privlači investitorje v nakupe apartmajskih enot, kar viša vrednost stanovanjskih enot. Najnižje cene zasledimo v občini Idrija s povprečno ceno 58.000 evrov iz leta 2019.

Kot smo lahko videli že v preglednici stanovanj znotraj goriških občin, se tudi pri pregledu hiš kaže podobna težava. Težko je namreč najti realno sliko nepremičninskih informacij v manjših občinah, kjer je na letni ravni izvedeno manjše število transakcij.

8 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA POVPRASEVANJE IN VREDNOST STANOVANJ V GORIŠKI REGIJI

V naslednjem poglavju bomo s pomočjo nepremičninske agencije Solterra, d. o. o., opredelili dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje bodočih kupcev in vrednosti stanovanj ter hiš v posameznih občinah znotraj goriške statistične regije.

Središče goriške regije predstavlja mesto Nova Gorica. Dejstvo, da gre za največje mesto znotraj regije, ekonomsko močno področje, ki ponuja večje možnosti zaposlitve, vpliva na višje povpraševanje po stanovanjskih enotah. Kot je bilo omenjeno že v prejšnjem poglavju, pa je možnost izbire stanovanj v Novi Gorici za bodoče kupce precej omejena, kar je posledica primanjkovanja novogradenj in zazidljivih zemljišč. S svojo lego oziroma z omejenostjo z vseh smeri ter pomanjkanjem zazidljivih parcel je možnost izgradnje novih stanovanjskih objektov zelo nizka. Zmanjšana ponudba novih stanovanj viša cene, kar velikemu delu prebivalstva zaradi omejenih finančnih zmožnosti, ki so tudi posledica zaostrovanja kreditne politike s strani bank, onemogoča nakup stanovanja.

Trenutno je v goriški regiji še vedno močno prisotna urbanizacija, kar povzroča množično priseljevanje s podeželja in vasi v mesto. Posledici tega sta primanjkovanje stanovanj v središčih mest in prisotnost več zapuščenih hiš na bolj oddaljenih območjih.

V prihodnosti bomo lahko opazili vedno večje povpraševanje po nepremičninah v okolici mest, saj se bo bodočemu kupcu bolj izplačalo kupiti hišo kot stanovanje. Veliko povpraševanje po hišah tako lahko opazimo v naseljih Rožna Dolina, Kromberk in Solkan. Omenjena naselja so za kupce privlačnejša zaradi svoje lege, ki je v neposredni bližini mesta Nova Gorica.

Zaradi večje kakovosti življenja v predmestjih je v zadnjih časih opazen trend oživljanja vasi, ki so v preteklosti veljala kot področja izseljevanja. Takšni primeri so vasi Grgar, Ozeljan, Šempas, Rožna Dolina in Bilje, kjer je veliko povpraševanje po zazidljivih parcelah, novogradnje pa so hitro prodane. Prav tako so za kupce privlačne starejše hiše, v katere za namene obnove vložijo povprečno od 30.000 do 50.000 evrov (Solterra, d. o. o.).

V občini Šempeter - Vrtojba ni večjih posebnosti, ki bi vplivale na povpraševanje po stanovanjih. Tako kot v mestu Nova Gorica je tudi v tem predelu za zdaj opaziti povpraševanje, ki je večje od ponudbe, kar vpliva na rast cen nepremičnin. Šempeter pri Gorici je ekonomsko močno področje, cene stanovanj pa so nekoliko nižje od novogoriških. V naseljih Miren in Vrtojba je manj povpraševanja po nepremičninah kot v Novi Gorici in Šempetru pri Gorici. Potencialni kupci v omenjenih krajih so predvsem družine, ki iščejo ugodnejše možnosti za nakup nepremičnine ter mirnejše okolje za življenje. Dodano vrednost nepremičnini daje neposredna bližina Italije, kar velja tudi za nepremičnine v Novi Gorici.

Podobno situacijo lahko opazimo tudi v občini Renče - Vogrsko, kjer se čez leto izvede majhno število transakcij. Gre za področja, ki so namenjena predvsem bivalnim namenom, hkrati pa so

to področja, kjer ista populacija živi že več generacij. Prav tako kot velja za ostale občine, so tudi tu novogradnje redkost.

V občini Brda je povpraševanje glede na ostala območja v goriški regiji relativno nizko. Za občino Brda je bilo v zadnjem obdobju značilno izseljevanje, zato lahko tam najdemo kar nekaj vasi, ki so skoraj zapuščene. V zadnjih letih pa si občina prizadeva ponovno oživiti nekatere vasi in privabiti nove kupce. Kljub temu da je turizem predvsem zaradi ponudbe vin v porastu, območje privabi relativno malo zanimanj za investitorje.

Občina Ajdovščina je območje, ki doživlja velik podjetniški razcvet. Mesto Ajdovščina slovi predvsem po številnih uspešnih podjetjih, ki so prodrli na svetovni trg. Podobno kot v preostalih regijah tudi tu primanjkuje novogradenj. Cene stanovanj so za približno 10–15 % nižje od novogoriških. Predvsem ekonomska moč in ugodna lega bližnje avtoceste, ki povezuje prestolnico ter sosednjo Italijo, vplivata na povpraševanje (tudi) tujih investitorjev po večjih zazidljivih kompleksih za namene proizvodnje ter logistike.

Občina Vipava je ena izmed desetih najprivlačnejših turističnih točk v Sloveniji. Temu primerno je tudi nekoliko višje povpraševanje po nepremičninah za namene kratkoročnega turističnega oddajanja. Na vrednost nepremičnin tudi tu prav tako kot v občini Ajdovščina vpliva neposredna bližina avtoceste (Solterra, d. o. o.).

Menim, da so dejavniki povpraševanja po nepremičninah v južnem delu goriške statistične regije predvsem ekonomskega izvora, saj je možnost zaposlitve najvišja prav v tem delu regije. Bližina mesta Nova Gorica in infrastruktura, ki je potrebna za vsakdanje življenje, sta dejavnika, ki prav tako vplivata na večje povpraševanje po nepremičninah.

Občini Kanal in Tolmin sta območji, kjer se na letni ravni izvede relativno malo število transakcij. Povpraševanje po nepremičninah je nizko. Razlog za to je tudi delovanje podjetja Salonit Anhovo, ki je pred desetletji onesnažilo okoliška območja z azbestom, danes pa z zažiganjem odpadkov spušča nevarne snovi v ozračje, kar odvrne veliko število potencialnih kupcev (Solterra, d. o. o.).

Manjše število transakcij lahko opazimo tudi v občinah Cerklje in Idrija. Gre za občini, ki sta ekonomsko relativno močni in ponujata nepremičnine po nekoliko nižji ceni.

Na severnem delu goriške regije ležita občini Kobarid in Bovec. Povpraševanje po nepremičninah je visoko predvsem v občini Bovec. Zaslugo za visoko povpraševanje je treba pripisati turizmu. Področje Bovca je ena izmed najbolj obiskanih lokacij v Sloveniji. Bovec z okolico je tako postal skoraj popolnoma odvisen od turizma. Opazimo lahko vedno večje priseljevanje tujcev iz drugih evropskih držav (Češka, Nemčija, Madžarska, Hrvaška ...), ki predvsem v poletnih mesecih na tem območju opravljajo turistične dejavnosti, kot so rafting, kanjoniranje ter drugi aktivni športi, medtem ko je domačinov vedno manj. Visoko povpraševanje

je močno povečalo vrednost nepremičnin, ki je v zadnjih nekaj let v strmem porastu. Za višje cene nepremičnin imajo zasluge tudi kupci iz drugih slovenskih regij ter tuji kupci in investitorji, ki prihajajo iz držav, kot so Anglija, Nizozemska, Madžarska, Rusija itd. (Solterra, d. o. o.).

9 KLJUČNE UGOTOVITVE

Glavni cilj diplomske naloge je bila predstavitev realnega stanja nepremičnin v goriški statistični regiji.

V prvem delu smo spoznali pomen nepremičnine in predstavili različne vrste nepremičnin. Ugotovili smo, da so vse nepremičnine odmerjeni prostori, ki se razlikujejo le v namembnosti. Vsaka nepremičnina pa ima svoje specifične lastnosti. Nato smo opredelili nepremičninski trg, predstavili njegovo delovanje in vpliv države, ki z različnimi zakoni in pooblastili regulira delovanje nepremičninskega trga. Seznanili smo se z začetki nepremičninskega trga v Sloveniji in ugotovili, da na tem področju še precej zaostajamo za najrazvitejšimi državami v Evropi. V nadaljevanju smo se usmerili na vrednotenje nepremičnin. Opisali smo različne pristope k vrednotenju, proces in razvoj vrednotenja ter načela, ki močno zaznamujejo vrednotenje nepremičnin. Ugotovili smo, da na vrednost nepremičnin vplivajo številni dejavniki, na katere mora biti cenilec pozoren pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine. V zadnjem delu teoretičnega dela smo spoznali evidentiranje nepremičnin in njegovo zgodovino razvoja. Prav tako smo se seznanili z različnimi zakoni, ki so stopili v veljavo po letu 1995, ko je bil v Sloveniji sprejet Zakon o zemljiški knjigi.

V drugem delu diplomske naloge smo se osredotočili na stanovanjske nepremičnine v goriški statistični regiji. Iz danih statističnih podatkov smo ugotovili, da se je število stanovanj v zadnjih desetih letih zmanjšalo. Problematika primanjkovanja novogradenj ni značilna le za goriško regijo, temveč predstavlja problem za celotno Slovenijo. Predstavili smo tudi veliko razliko med deležem lastniških in najetih stanovanj, ki je posledica privatizacije stanovanj v obdobju po letu 1991. Prav tako smo raziskali vse večji trend izseljevanja čez mejo, kjer so stanovanja bistveno cenejša. Podrobno smo raziskali cene stanovanjskih enot (stanovanj in hiš) v različnih občinah znotraj goriške regije, kjer smo lahko videli hitro rastoči trend cen stanovanjskih enot, ki pa je še daleč od rekordnih cen iz leta 2008.

V zadnjem delu diplomske naloge smo se s pomočjo nepremičninske agencije Solterra, d. o. o., osredotočili na dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje in vrednost nepremičnin v občinah znotraj goriške regije. Ugotovili smo, da je povpraševanje največje prav v občini Nova Gorica, kar je posledica same ekonomske moči in dejstva, da gre za največje mesto v goriški regiji. Povpraševanje se je v zadnjih letih povečalo tudi v občinah, ki mejijo na novogoriško občino, oziroma v številnih občinah na južnem delu goriške regije. Temu primerno sledijo tudi višje cene stanovanjskih enot. Prav tako je veliko povpraševanje tudi v skrajno severnem delu goriške regije (občina Bovec), kjer privlačnost temelji na hitro rastočem turizmu.

10 SKLEP

V diplomski nalogi smo definirali različna področja na temo nepremičnin. S pomočjo literature smo obrazložili osnovne pojme s področja nepremičnin, pojem in delovanje nepremičninskega trga in različne poklice, s katerimi se srečujemo pri delovanju z nepremičninami. Nato smo se preusmerili na proces in načela vrednotenja nepremičnin in opisali, kako se je množično vrednotenje razvijalo v Sloveniji. Prav tako smo raziskali, kako poteka evidentiranje nepremičnin in kako se je evidentiranje razvilo. V drugem delu pričujoče razprave smo se s pomočjo statističnih podatkov, poročil z aktualnih spletnih strani (SURS, GURS, Nepremičnine.net) in nepremičninske agencije Solterra, d. o. o., seznanili z realnim stanjem nepremičnin v goriški regiji. Zaključimo lahko, da je slovenski trg nepremičnin tako v goriški regiji kot v celotni Sloveniji še precej nerazvit zaradi nedodelane zakonodaje in cenovno težko dostopen za večino posameznikov, kar je posledica slabega stanja nepremičninske evidence. V nadaljevanju želim podrobneje raziskati stanje nepremičnin še v preostalih regijah države. Zanimivo bi se bilo usmeriti tudi na druge podobne trge po Evropi in jih nato primerjati s slovenskim nepremičninskim trgom.

LITERATURA

- ABC novice. 2019. *V Novi Gorici primanjkuje stanovanj*.
- Bavcon, K. 2008. *Analiza nepremičninskega trga na Goriškem*
<https://repozitorij.upr.si/IzpisGradiva.php?id=1624>. (15. 11. 2020).
- Berden, B., D. Mitrović in E. Pogorelčnik. 2006. *Zakon o evidentiranju nepremičnin o množičnem vrednotenju nepremičnin*. http://geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2_300-309.pdf. (10. 11. 2020).
- Cirman, A., M. Čok, I. Lavrač in P. Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Černe, J., A. Temeljotov-Salaj in D. Števančec. *Dejavniki sprememb slovenskega trga nepremičnin po vstopu v evropske integracije*. http://dk.fdv.uni-lj.si/db/pdfs/TiP2012_1_Cerne_Temeljotovsalaj_Stevancec.pdf (26. 6. 2020).
- Drobne, S., T. Grilj in A. Lisec. 2009. *Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006*. <https://core.ac.uk/download/pdf/12089217.pdf>. (28. 4. 2020).
- Dumančič, M. 2017. *Številni mladi z Goriškega se zaradi nižjih cen stanovanj selijo čez mejo*. <https://www.rtvsllo.si/lokalne-novice/gorisko/stevilni-mladi-z-goriskega-se-zaradi-nizjih-cen-stanovanj-selijo-cez-mejo/416121>. (16. 11. 2020).
- Elliot, C. 2012. *Mortgage Lending Principles & Practices*. Westerville: HondrosLearning.
- Grum, B. in A. Temeljotov Salaj. 2011. *Interdisciplinarni vidiki nepremičnin*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
- Grum, B. 2012. *Vrednotenje nepremičnin*. <https://www.evropf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf>. (8. 11. 2020).
- GURS. 2019. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*. https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf. (17. 11. 2020).
- Kovač, M. Š. 1996. *Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije.
- Kovač, M. Š. 1997. *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Institut za komunalno gospodarstvo.
- Marussig, M. 2004. Stanovanja kot pobožna želja: cene stanovanj v Novi Gorici skokovito naraščajo. *Primorske novice* 58 (67): 11.
- Miller, G. in K. Gallagher. 1998. *Residential real estate appraisal*. Upper Saddle River: Prentice Hall.
- Mitrović, D. 2010. *Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin*. http://www.geodetski-vestnik.com/54/2/gv54-2_228-241.pdf. (27. 4. 2020)
- Moje Finance. 2001. *Vodnik za upravljanje osebnega premoženja*. Ljubljana: Časnik Finance, d. o. o.
- Nepremičnine.net. 2020. <https://www.nepremicnine.net/>. (17. 11. 2020).
- Nepremičnine Si21. 2020. <https://nepremicnine.si21.com/>. (15.11.2020).

- Pšunder, I. in M. Torkar. 2003. *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, I. in M. Torkar. 2007. *Vrednost nepremičninskih pravic*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Rijavec, V., T. Keresteš, R. Vrenčur in R. Knez. 2006. *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV Založba.
- Ring, A. A. in J. Dasso. 1985. *Real estate principles and practices*. EnglewoodCliffs: Prenticehall.
- Salaj, A. T. in D. Zupančič. 2006. *Odnos nepremičnin in organizacijskega okolja*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slonep. 2017a. *Kaj so nepremičnine*. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine> (22. 4. 2020).
- Slonep. 2017b. *Nepremičninski trg in njegove zakonitosti*. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg>. (10. 11. 2020).
- Sodstvo Republike Slovenije. 2018. *Zemljiška knjiga*.
- SURS. 2018. Statistične informacije. Življenjska raven. https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10_Dem_soc/10_Dem_soc_08_zivljenjska_raven_25_STANOVANJA_04_08712-stanovanja_NAS/?tablelist=true (22. 4. 2020).
- Unger, M. A. 1991. *Real Estate: Principles and Practices*. Wisconsin: Thomson South-Western.
- Žurnal24. *Stara Gorica cenejša*. <https://www.zurnal24.si/slovenija/stara-gorica-cenejsa-62211>. (16. 11. 2020).