



6.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021 , Poročilo o nepremičninske trgu GURS za leto 2021 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2021 :

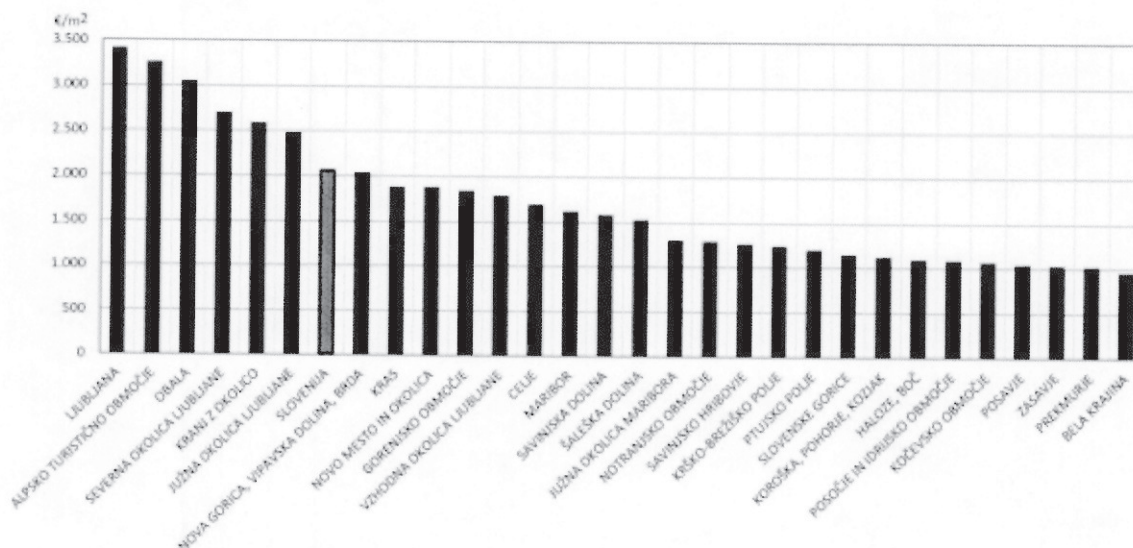
Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah :

Cene stanovanj v Sloveniji so v letu 2021 še naprej občutno rasle in so na zgodovinsko najvišji ravni. Srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 €/m²

Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021 :

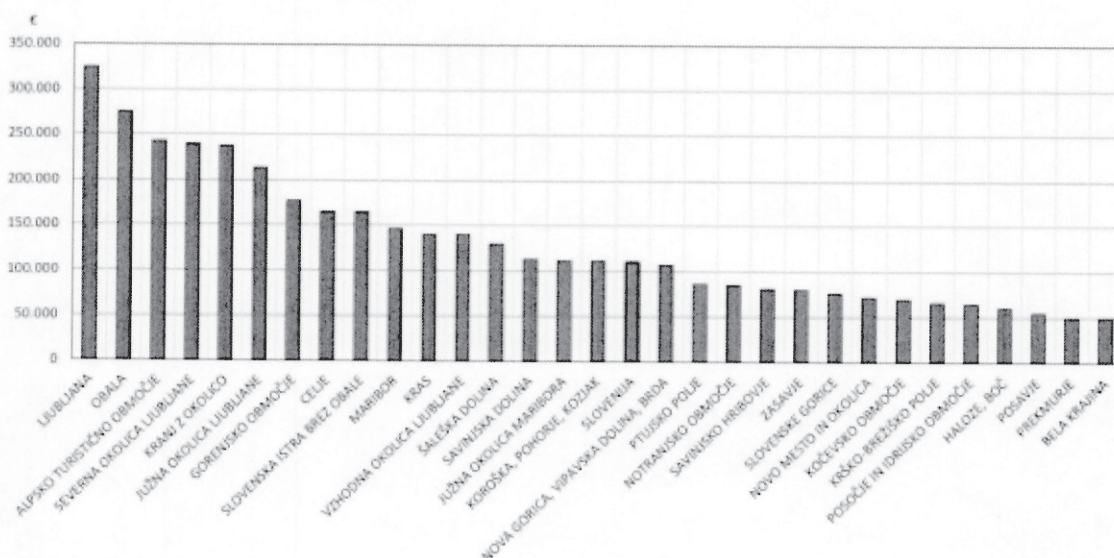


Cene stanovanj so še vedno daleč najvišje v glavnem mestu. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 €/m²) se je lani v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 €/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 €/m². Ljubljanskim cenam stanovanj so se lani, na račun izredne rasti cen v zadnjem letu, ko so se zvišale za tretjino, približale tudi cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Cene stanovanj v gorenjskih turističnih krajih, predvsem v Kranjski Gori, so tako dokončno presegle cene stanovanj v obalnih turističnih krajih. Tudi srednja cena stanovanja na območju Obale, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 €/m²), je sicer lani prebila mejo 3.000 €/m². Nad slovenskim povprečjem je bila lani še srednja cena prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 €/m²). Srednja cena v Kranju z okolico (2.580 €/m²) in na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 €/m²), medtem ko je bila na območju tik pod slovenskim povprečjem.

Stanovanjske hiše:

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov. Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021 :



Cene hiš ostajajo najvišje v glavnem mestu in v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. V Ljubljani je srednja pogodbeno cena prodane hiše leta 2021 znašala 325.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 35.000 evrov. Pri tem se je velikost prodanih hiš v povprečju celo zmanjšala.

Po ravni cen hiš glavnemu mestu sledita območje Obale (srednja pogodbeno cena prodane hiše 275.000 evrov) in Alpsko turistično območje (skoraj 245.000 evrov). Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin :

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2015 do 2021 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2021 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%	60%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%	39%

JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO) :



TAO – tržno analitično območje

LAP – lokalno analitično območje

TRŽNE CENE :

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.030	2.470	3.030	1988	57
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	52	2.110	2.580	3.060	1996	59
LAO VRHNIKA	43	2.210	2.460	3.060	1982	52
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	38	1.660	2.390	2.850	2000	55
LAO LOGATEC, KALCE	33	2.030	2.330	2.490	1986	51
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	26	2.690	3.130	3.770	2009	61
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	17	2.150	2.650	2.950	2004	57
LAO BREZOVICA, GORICE	17	1.770	2.110	2.490	1986	71

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	224	140.000	215.000	270.000	1986	162	620
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	120	113.000	180.000	248.000	1988	143	870
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	26	220.000	260.000	290.000	1980	188	560
LAO BREZOVICA, GORICE	26	249.000	300.000	336.000	1993	195	480
LAO VRHNIKA	19	170.000	223.000	271.000	1978	202	320
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	18	122.000	180.000	236.000	1985	179	670

GIBANJE CEN :

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015) :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	12%	23%	32%	36%	56%
Hiše	7%	12%	17%	23%	25%	49%

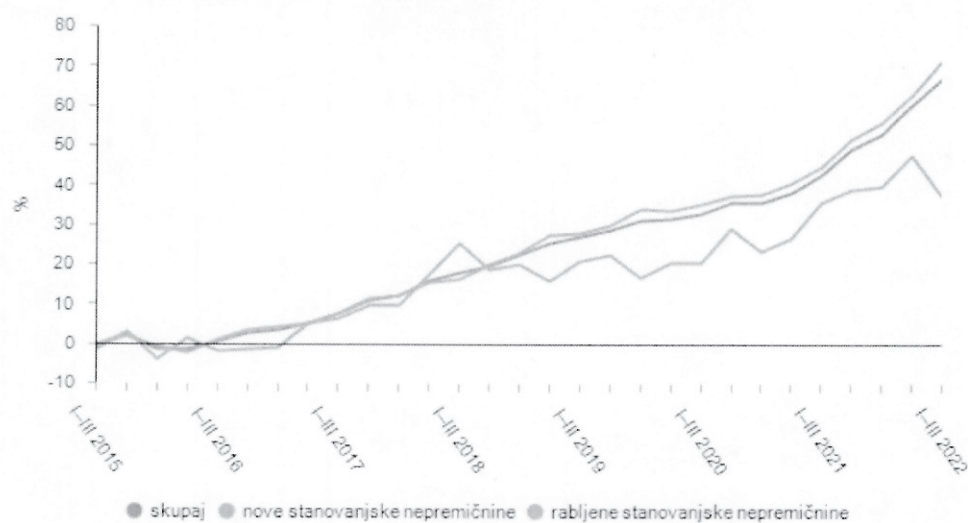
Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto) :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	10%	10%	7%	3%	15%
Hiše	7%	5%	5%	5%	2%	19%

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN v RS – LETO 2022 :

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (tj. rabljenih stanovanj in hiš skupaj) so se na četrtletni ravni zvišale za 5,2 %. Cene rabljenih stanovanj so se zvišale za 5,5 %, cene rabljenih družinskih hiš pa za 4,7 %. Rabljena stanovanja so se najizraziteje podražila v Mariboru (za 6,9 %), sledile so podražitve v preostali Sloveniji (za 6,3 %) in v Ljubljani (za 5,3 %).

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2015=100



Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	I-III 2022 X-XII 2021	I-III 2022 I-III 2021	I-III 2022 Ø 2015
1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin - SKUPAJ	4,1	16,9	66,78
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	-6,8	1,5	37,61
1.1.1 Nova stanovanja	-8,7	4,5	39,20
1.1.2 Nove hiše	2,0	-1,5	39,62
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	5,2	18,3	71,35
1.2.1 Rabljena stanovanja	5,5	19,9	81,88
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	5,3	19,0	79,78
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	5,5	20,4	82,13
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	6,9	21,7	88,06
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	6,3	19,4	84,51
1.2.2 Rabljene hiše	4,7	15,6	52,73

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	<u>IV-VI 2022</u> <u>X-XII 2021</u>	<u>IV-VI 2022</u> <u>I-III 2022</u>	<u>IV-VI 2022</u> <u>IV-VI 2021</u>	<u>IV-VI 2022</u> <u>Ø 2015</u>
1 Stanovanjske nepremičnine – SKUPAJ	7,7	3,5	15,6	72,56
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	2,0	9,5	8,4	50,69
1.1.1 Nova stanovanja	2,0	11,8	13,2	55,60
1.1.2 Nove hiše	2,0	0,0	-2,5	39,63
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	8,3	2,9	16,3	76,35
1.2.1 Rabljena stanovanja	8,3	2,7	17,2	86,75
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	8,1	2,6	15,9	84,47
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	8,4	2,7	18,0	87,09
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	11,3	4,0	21,8	95,66
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	9,1	2,5	17,6	89,21
1.2.2 Rabljene hiše	8,2	3,3	14,7	57,83

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	<u>VII-IX 2022</u> <u>X-XII 2021</u>	<u>VII-IX 2022</u> <u>IV-VI 2022</u>	<u>VII-IX 2022</u> <u>VII-IX 2021</u>	<u>VII-IX 2022</u> <u>Ø 2015</u>
1 Stanovanjske nepremičnine – SKUPAJ	10,2	2,4	15,4	76,67
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	7,6	5,5	13,7	58,91
1.1.1 Nova stanovanja	4,5	2,4	12,1	59,39
1.1.2 Nove hiše	21,9	19,5	23,9	66,88
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	10,5	2,1	15,6	80,02
1.2.1 Rabljena stanovanja	9,9	1,5	15,8	89,54
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Ljubljana	8,7	0,6	13,6	85,53
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	10,6	2,0	17,1	90,87
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	12,4	1,0	20,1	97,69
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	11,5	2,3	17,2	93,49
1.2.2 Rabljene hiše	11,6	3,1	15,3	62,80

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN – LETO 2022 – 1. polletje :

V prvem polletju 2022 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 136.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 171 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je nekaj več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1477	80.000	136.000	230.000	1975	171	710
LJUBLJANA	86	304.000	375.000	458.000	1968	179	300
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	225.000	285.000	381.000	1981	203	500
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	65	217.000	305.000	350.000	2001	162	520
MARIBOR	63	130.000	165.000	210.000	1970	179	550
OBALA	53	200.000	271.000	365.000	1973	138	260
CELJE	39	104.000	160.000	200.000	1966	189	480
KRANJ Z OKOLICO	32	214.000	258.000	313.000	1972	195	550

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.466	21	41	91	820
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	97	52	79	110	920
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	95	114	170	224	710
LJUBLJANA	45	226	305	486	680
OBALA	52	57	123	220	640
KRANJ Z OKOLICO	37	130	180	212	580
MARIBOR	30	67	86	108	880

7.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

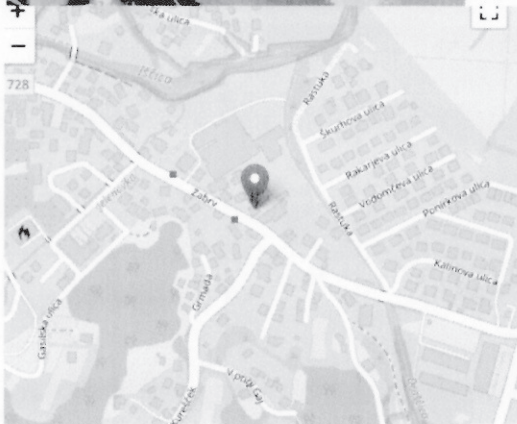
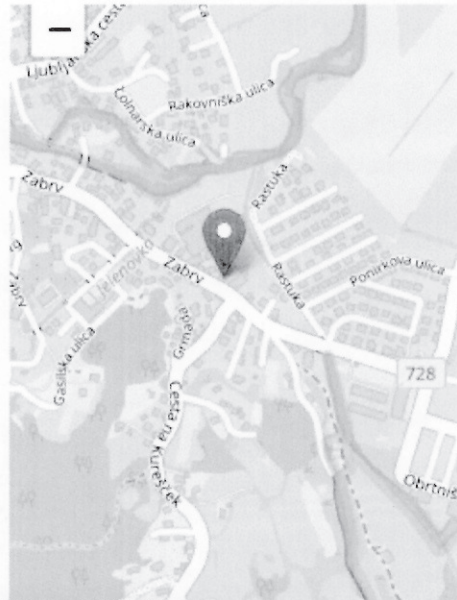
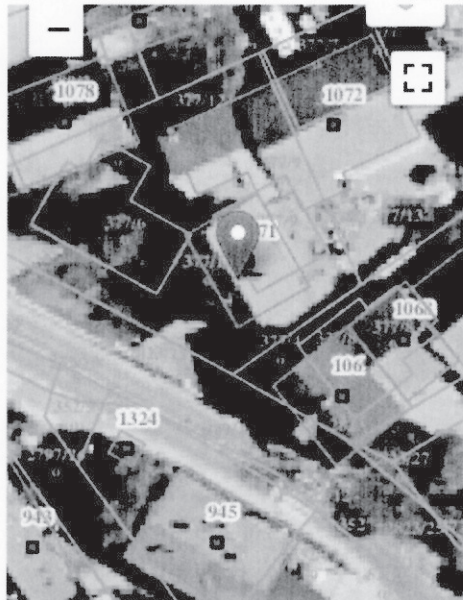
7.1 OCENA VREDNOSTI – NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Primerljive prodaje so pridobljene po podatkih GURS- baze ETN in baze Trgoskop. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine. Iz baze podatkov primerljivih prodaj sem izbral sledeče :

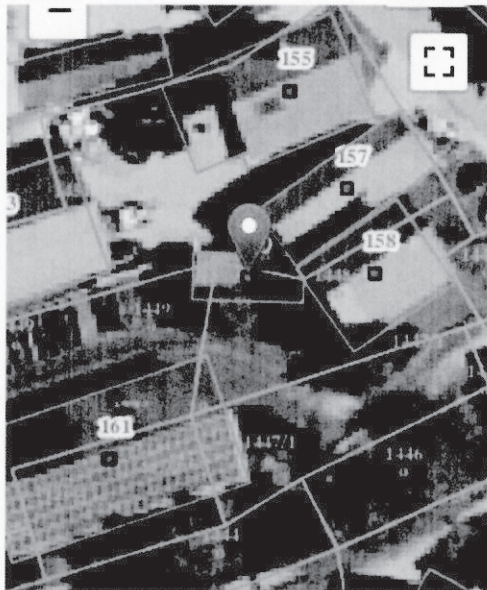
1. Prodajni podatek :

ETN : 505763
Lokacija : Zabrv 91, Ig
ID nepremičnine : 1700-1071-1 sta. objekt, leto gradnje 1970
Parcelna št.: 377/6, 377/12, 377/9, k.o. 1700 Ig izmere 987 m² ;
Stavba : Št. stavbe 1071-1, del 1 – stan. stavba, izmere NTL =208.40 m², UP = 124.70 m², razmerje UP/NTL=0.60, leto gradnje 1970, obnova oken 2004, Kom. oprema . El, VO, ELko, KA,
Datum pogodbe : 20.7.2020
Cena : 160.000 EUR



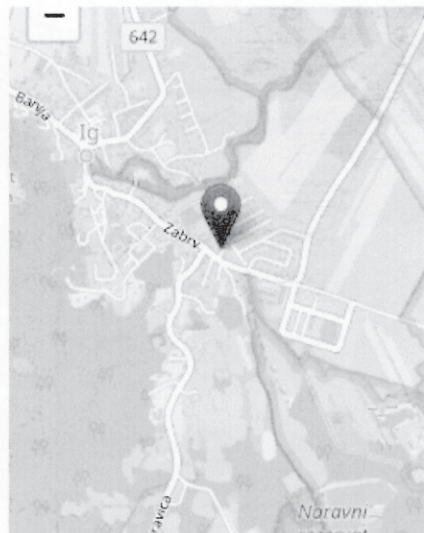
2. Prodajni podatek :

ETN : 633058
Lokacija : Matena 13, Ig
ID nepremičnine : 1701-158-1 sta. objekt, leto gradnje 1976, kmetijski objekt št. ID 1701-1591-1, leto gradnje 1850, 1 etaža.
Parcelna št.: 1448/3, 1448/2, 1448/1, k.o. 1701 Iška Loka izmere 430 m² ;
Stavba : Št. stavbe 158-1, del 1 – stan. stavba, izmere NTL =263.60 m², UP = 84.70 m², razmerje UP/NTL=0.32, nedokončan objekt v površini 163 m², gradnje 1976, kmetijski objekt št. 159 , NTL=UP=33.00 m², obnova strehe 1976, kamen, Kom. oprema . El, VO, ELko,
Datum pogodbe : 7.12.2021
Cena : 140.000 EUR



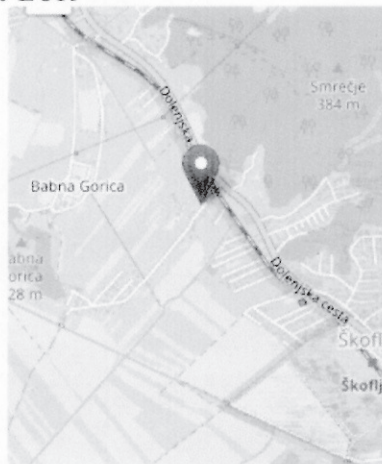
3. Prodajni podatek :

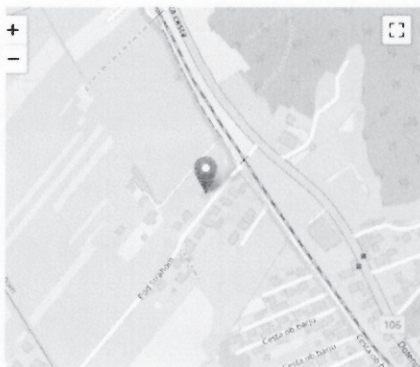
ETN : 659459
Lokacija : Zabrv 101, Ig
ID nepremičnine : 1700-1062-1 sta. objekt, leto gradnje 1976, kmetijski objekt št. ID 1701-1591-1, leto gradnje 1850, 1 etaža.
Parcelna št.: 372/3, 372/4, k.o. 1700 Ig izmere 960 m² ;
Stavba : Št. stavbe 1062-1, del 1 – stan. stavba, izmere NTL =273.60 m², UP = 109.60 m², razmerje UP/NTL=0.40, gradnja 1977, Kom. oprema . El, VO, ELko, KA,
Datum pogodbe : 16.6.2022
Cena : 301.000 EUR



4. Prodajni podatek :

ETN : 519517
 Lokacija : Pod strahom 6, Lavrica
 ID nepremičnine : 1696-2130-1 sta. objekt,
 Parcelna št.: 2256/8 , k.o. 1696 Rudnik izmere 675 m² ;
 Stavba : Št. stavbe 4532-1, del 1 – stan. stavba, izmere NTL = 231.30 m²,
 UP = 195.60 m², razmerje UP/NTL=0.85, leto gradnje 1972, obnova
 strehe 2021, fasade 2021, oken instalacij 2021. Kom. oprema : El,
 VO, ELko, KA,
 Datum pogodbe : 2.11.2020
 Cena : 212.000 EUR





Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 , 2, 3 in 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic,

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje,

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letih od 2020 do 2022 zato so izvedene časovne prilagoditve po podatkih iz poročil GURS-a.

Fizično stanje : Fizično stanje stanovanjske hiše je poznano. Pri primerljivih hišah se upošteva stanje glede na možnost zunanjega ogleda in podatkov GURS-a. Prilagoditve za fizične lastnosti so izdelane v posebni tabeli, upoštevana pa je tudi razmerje UP/NTL.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevalne nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija ocenjevalne nepremičnine primerljiva glede na prodajne podatke, v nasprotnem so narejene prilagoditve.

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana .

Tabela prilagoditev za fizične lastnosti :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	5,4%	10,9%	11,9%	7,7%
- Prilagoditev zaradi stanja / starosti :	-15,0%	-5,0%	-15,0%	-10,0%
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	-9,6%	5,9%	-3,1%	-2,3%

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	160.000 €	140.000 €	301.000 €	212.000 €
Prodajna cena € / m2 NTP		768	531	1.100	917
Leto izgradnje	1977	1970	1976	1977	1972
Neto tlorisna površina (m2)	154,20 m2 / 120.90 m2	208,40	263,60	273,60	231,30
Razmerje UP/NTL :	0,78	0,60	0,32	0,40	0,85
Čas prodaje		20.07.2020	7.12.2021	16.06.2022	2.11.2020
Prilagoditve nepremičnine :					
Prilagoditev zaradi lokacije :		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		26,0%	11,0%	5,0%	25,0%
Prilagoditev zaradi razmerja UP/NTL :		0,0%	-1,0%	6,0%	-5,0%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		-9,6%	5,9%	-3,1%	-2,3%
Prilagoditev - druge lastnosti :		-10,0%	37,0%	-10,0%	-10,0%
skupaj prilagoditve:		6,4%	52,9%	-2,1%	7,7%
Vmesna prilagojena cena (€/m2)		817 €	812 €	1.077 €	987 €
Prilagoditev zemljišče :	-	197 €	- 61 €	- 146 €	- 111 €
Prilagojena vrednost :		620 €	751 €	931 €	876 €
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :		795 €	m2		
Površina :		154,20	m2	122.517 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			122.517 €		

Ocenjena vrednost nepremičnine je ocenjena na 122.500 EUR.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE (kot celote) :

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig je ocenjena na vrednost :

Vrednost : **122.500 EUR**
(Z besedo : stodvaindvajsettisočpetsto EUR)

8.0 OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA

MNENJE GLEDE OCENJENE VREDNOSTI – SOLASTNIŠKEGA DELEŽA :

Dolžnica je lastnica 23/432 – tink deleža na nepremičnini parcelni št. 75/4, k.o. 1706 Vrbljene na lokaciji Vrbljene 10a, Ig. Nepremičnina je v lasti več solastnikov, etažni ni razdeljena, prav tako iz oglada izhaja, da je zasedena.

Vrednost solastniškega deleža nepremičnine ni enak polnemu lastniškemu deležu in sicer iz tega razloga ocenjujem zmanjšanje vrednosti zaradi solastništva na najmanj 10-20%, kar je odvisno od lokacije, velikosti solastniškega deleža in vrste nepremičnine. Glede na to, da gre za stanovanjski objekt z zemljiščem na povprečni ruralni lokaciji in manjši solastniški delež, ocenjujem zmanjšanje vrednosti za – 15 % od polne vrednosti nepremičnine. Dodatno pa še upoštevam zmanjšanje vrednosti zaradi večjega števila lastnikov ter dejstva, da je nepremičnina zasedena z drugimi solastniki in sicer glede na solastniški delež za – 15 %.

Skupno zmanjšanje vrednosti zaradi solastniškega deleža in zasedenosti upoštevam na– 30 % .

Ocena vrednosti solastniškega deleža in zaradi zasedenosti za parc. št. 75/4 :

Ocena vrednosti zasedenega solastniškega deleža : $0.70 \times 23/432 \times 122.500 \text{ EUR} = 4.565 \text{ EUR}$.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE (zasedenega solastniškega deleža 34/432 tink)

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig v deležu 23/432 tink je ocenjena na vrednost :

Vrednost :
(Z besedo : štiritisoočpetstopetinšestdeset EUR)

4.565 EUR

Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOH, univ. dipl. ing.

