

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
VLOŽIŠČE 2

Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)

27 -03- 2024
v 4 izvodih z (s) spis prilogami.
Poslano po pošti priporočeno dne _____
_____ št. _____
Plačana sodna taksa _____ Prejete vrednosti _____
Podpis pristojne sodne osebe: _____

IZVID IN MNENJE

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnine na parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje :

Predlagatelji : 1. Marija Mršič, Klopčičeva 4, Ljubljana in 2. Milan Mršič, Klopčičeva 4, Ljubljana (zastopa odv. Samo Mirt Kavšek iz Kranja).

Nasprotni udeleženec : 1. Branka Zadravec, Erjavčeva 3, Grosuplje in 2. Simon Mršič, Rožna dolina cesta III/10, Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani, Opr. št. N 802/2021, Okrajno sodišče v Ljubljani – sodnica Maja Vagaja. ⁴⁵

Ljubljana, 27.3.2024

Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnine na parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje .

Predlagatelji : 1. Marija Mršič, Klopčičeva 4, Ljubljana in 2. Milan Mršič, Klopčičeva 4, Ljubljana (zastopa odv. Samo Mirt Kavšek iz Kranja).

Nasprotni udeleženec : 1. Branka Zadavec, Erjavčeva 3, Grosuplje in 2. Simon Mršič, Rožna dolina cesta III/10, Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani, Opr. št. N 802/2021 , Okrajno sodišče v Ljubljani – sodnica Maja Vagaja .

Prisotni na ogledu : Ogled je bil opravljen dne 25.3.2024 ob 16.30 uri. Prisotni so bili Marija Mršič, odv. Kavšek in izvedenec Alojzij Boh.

Datum cenitve : 25.3.2024

Datum ogleda : 25.3.2024

Datum izdelave : 26.3.2024

Lastniki : Na nepremičninah parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape so solastniki :

Branka Zadavec, Erjavčeva cesta 003, 1290 Grosuplje do 1/6,
Simon Mršič, Rožna dolina, cesta III 010, 1000 Ljubljana do 1/6,
Marija Mršič, Klopčičeva ulica 004, 1000 Ljubljana do ¼,
Milan Mršič, Klopčičeva ulica 004, 1000 Ljubljana do 5/12.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- Da sem v poročilu upošteval etične in strokovne zahteve SIC,
- Da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- Da so moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne predpostavke, strokovne analize in sklepe;
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, delo v zvezi z ocenitvijo oz. izvedensko mnenje tako ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Da mi pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – sodnega spisa, ogleda na kraju samem in izjav udeležencev ogleda. Podatki in dejstva, ki jih stranke niso posredovale izvedencu niso bila upoštevana v izvedenskem mnenju. Na ogledu je bila pregledana nepremičnina, opravljene kontrolne izmere in fotografije. Posebej je bilo pregledano zemljišče ter okolica hiše, lega in soseska.

Ogled je bil opravljen dne 25.3.2024 ob 16.30 uri. Prisotni so bili Marija Mršič, odv. Kavšek in izvedenec Alojzij Boh. Glede na možnost ogleda in opravljene aktivnosti ocenjujem, da je bil ogled ustrezno opravljen, nepremičnina je bila pregledana znotraj in zunaj, opravljene so bile izmere, sicer so bili uporabljeni podatki iz katastra stavb in zemljišč GURS-a.

Omejitveni pogoji

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave Izvida in mnenja (IM) sem uporabil podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika IM, javnih in uradnih evidenc v kolikor so ti podatki potrebni,
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je v zvezi z nepremičnino posredoval točni in niso zavajajoči;
- IM je izdelano na podlagi stanja, razvidnega iz posredovanih podatkov,
- Ocena vrednosti (če je podana) velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.

Uporabljene osnove

1. Pregled dokumentacije spisa sodišča,
2. Pripomočki sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Združenju cenilcev in izvedencev v Ljubljani – SICGRAS,
3. Strokovna pravila ocenjevanja vrednosti,
4. Indeksi SZG in IGM Slovenije za izračun podražitev v tekočem letu za gradbena in gradbeno obrtniška dela,
5. Baza investicijskih presoj in podatkovne baze PeG 2006 do 2024 o strukturnih deležih, cenik – analiza kalkulacij Cening ,
6. Internetni portal OZS, PeG portal,
7. Standard o površinah objektov ISO SIST 9836,
8. Podatki o prodajnih transakcijah Trgoskop in SCG Cenilec, pregled internetnih ponudb,
9. Podatki evidence trga nepremičnin pri GURS- projekt ETN, Analize SLO-NEP;
10. Informacijski portal PISO ali drugi prostorski portali o namembnosti zemljišča.
11. Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),
12. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
13. ZK izpisek, izpisek iz evidence katastra stavb, podatki iz evidence zemljiškega katastra;

NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Opis načinov ocenjevanja vrednosti

Način tržnih primerjav

V praksi je najpogosteje uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatanejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcioniira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :

$V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

I.....netto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,

R.....stopnja kapitalizacije.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih:

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobrem poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

NALOGA IZVEDENCA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :

Naloga izvedenca je, da pregleda predmetni spis, opravi ogled nepremičnin in nato na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in svojega strokovnega znanja poda pisno izvedeniško mnenje z odgovori na postavljena vprašanja sodišča ?

Naloga je naslednja :

1. Oceni vrednost nepremičnine na parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

OPIS LOKACIJE ZEMLJIŠČA, KOMUNALNA OPREMA :

Predmetna nepremičnina se nahaja na parc. št.. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje.

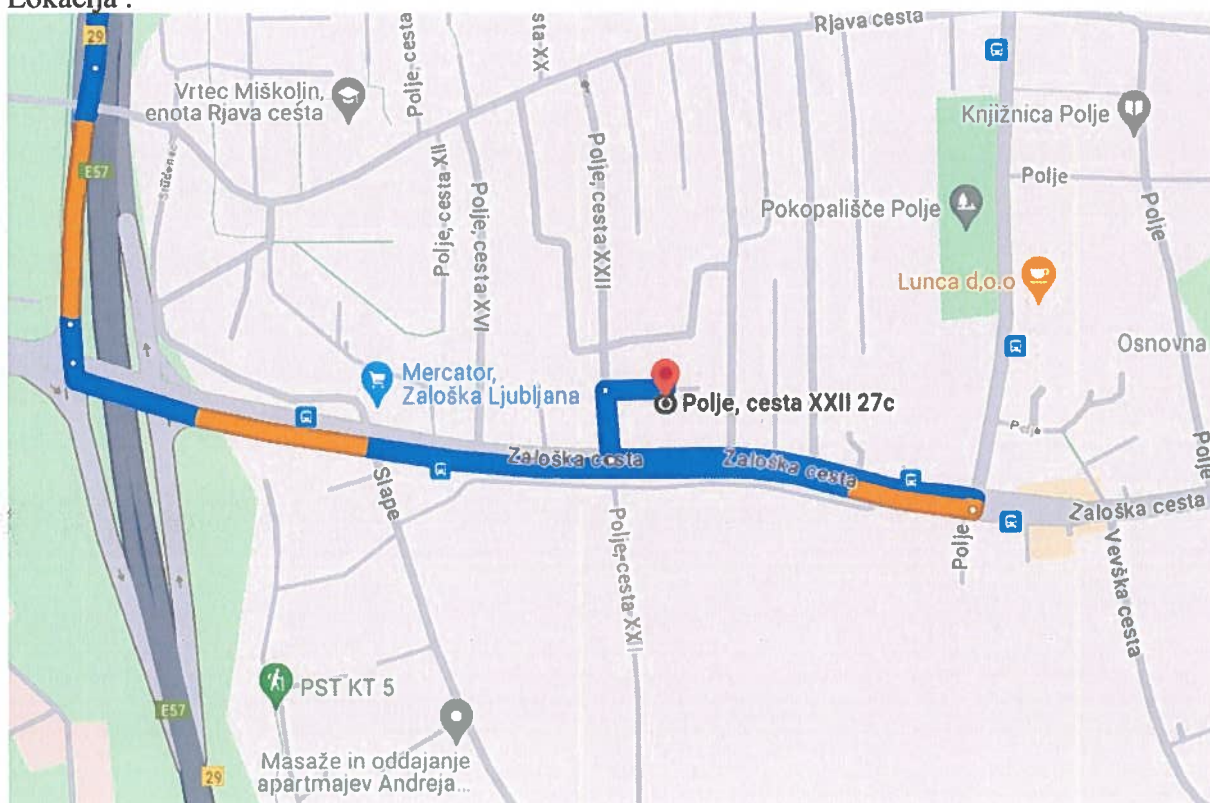
Obravnavana nepremičnina je vrstna vmestna hiša – stanovanjska hiša z zemljiščem. Objekt je delno obnovljen, kot enostanovanjski objekt. V bližnji okolici so večinoma eno in dvostanovanjske stavbe, ter posamezni pomožni oz. gospodarski objekti. Nepremičnina se nahaja v naselju Ljubljana Polje in se navezuje preko uličnega sistema mestnih ulic na Zaloško cesto. V bližini je navezava na AC ob Ljubljansko obvoznico.

Lokacija je oddaljena od centra Ljubljane cca 4-5 km.

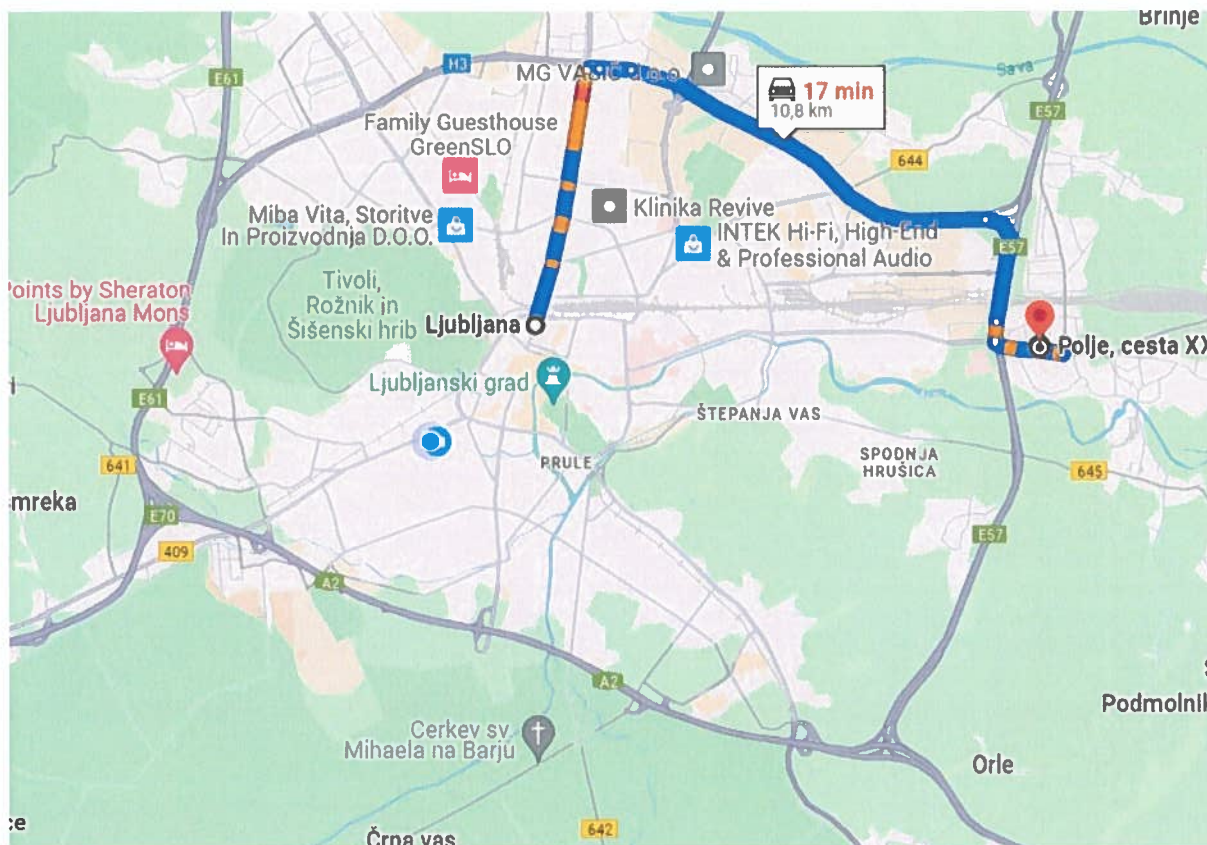
V oddaljenosti do 2 km so vsi objekti družbenega standarda, lokacija ima v bližini dostop do avtocestnega obroča in postajališče mestnega potniškega prometa. Dostopnost je preko povezave asfaltnih ulic, sicer min. gabaritov in prometne opremljenosti, izvedena je kanalizacija (po ulicah), odvodnjavanje meteornih vod in javna razsvetljava, sama ulica ima min. prometno ureditev sicer za dvosmerni promet.

Dostop je sicer urejen do nepremičnine z sistemom dostopnih poti min. komunalne opreme (asfaltne ceste, odvodnjavanje meteornih vod, javna razsvetljava, parkiranje v okviru dvorišč). Sam teren je v ravnini, osončena lega. Lokacija je opremljena javnimi komunalnimi vodi vodovoda, elektrike, PTT, CaTV, kanalizacija, omrežje elektronskih komunikacij. Objekt ima javne komunalne priključke elektrike, vodovod, elektronske komunikacije, interna kanalizacija je speljana v kanalizacijo.

Lokacija :



Slika 1 :



Slika 2 :

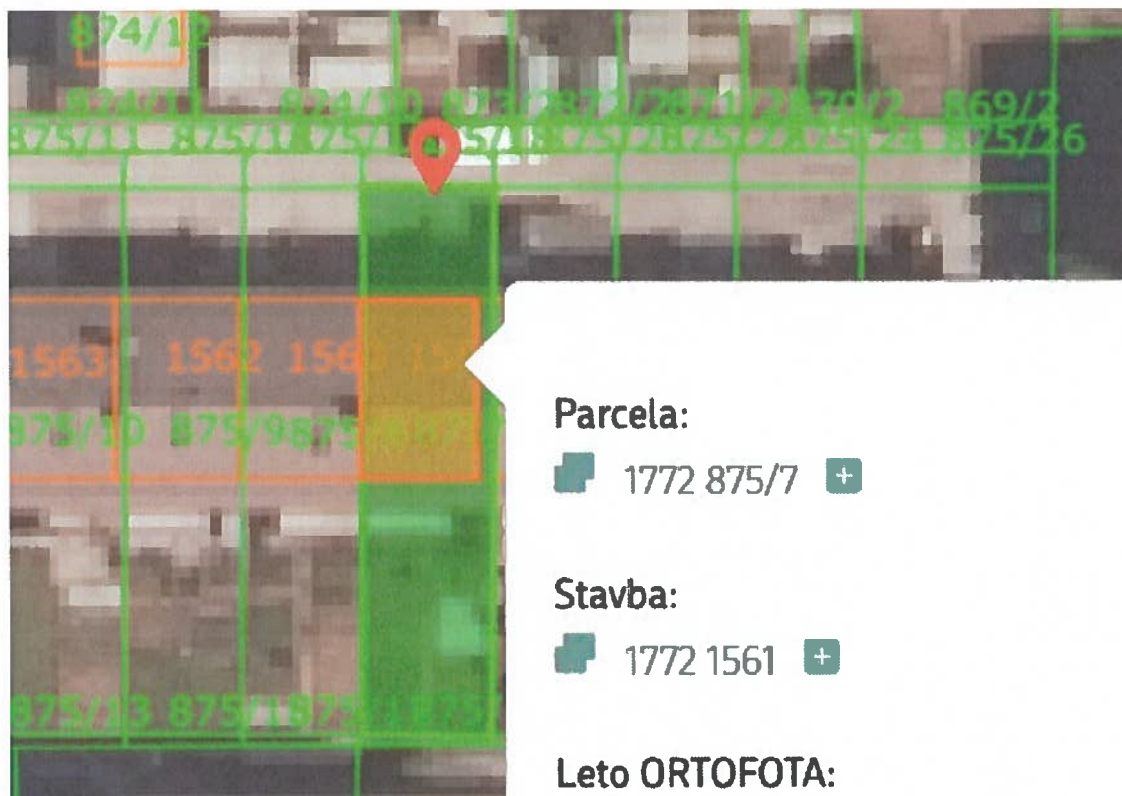
ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1772 Slape :

Parc. št : 875/7	zemljišče izmere	174 m2
Parc. št : 875/19	zemljišče izmere	2 m2
Parc. št : 875/18	zemljišče izmere	11 m2
Namenska raba :	stanovanjske površine	

Skupaj : 187 m2

Identifikacija nepremičnine , parc. št. 875/7, k.o. 1772 Slape :



Slika 3 : Identifikacija parcele in stavbe

KOMUNALNA OPREMLJENOST LOKACIJE :

Individualna komunalna opremljenost :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacija,
- električno distributivno omrežje,
- telefonsko omrežje , elektronske komunikacije.

Kolektivna komunalna opremljenost :

- asfaltna cesta , min. gabaritov in prometne opremljenosti,
- javna razsvetljava,
- odvodnjavanje z javnih površin,
- parkirišča v sklopu dvorišč..

NAMENSKA RABA PROSTORA IN URBANISTIČNI PODATKI :**Parcele OPN MOL ID**

Oznaka katastrske občine : 1772
 Ime katastrske občine : Slape
 Parcelna številka : 875/7

Oznaka enote urejanja prostora : PO-823
 Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora : SSse
 Podrobnejša namenska raba prostora : Splošne eno in dvostanovanjske površine
 Način urejanja : OPN ID
 FI - faktor izrabe (največ) : /
 FZ - faktor zazidanosti (največ %) : 40
 FZP - faktor zelenih površin (najmanj %) : stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
 FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %) : stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
 Višina objektov : do 11,00 m
 Oznaka tipa objekta : NA

Veljavni prostorski akti

Predpis

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del

Povezava

Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18

Predpis

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del

Povezava

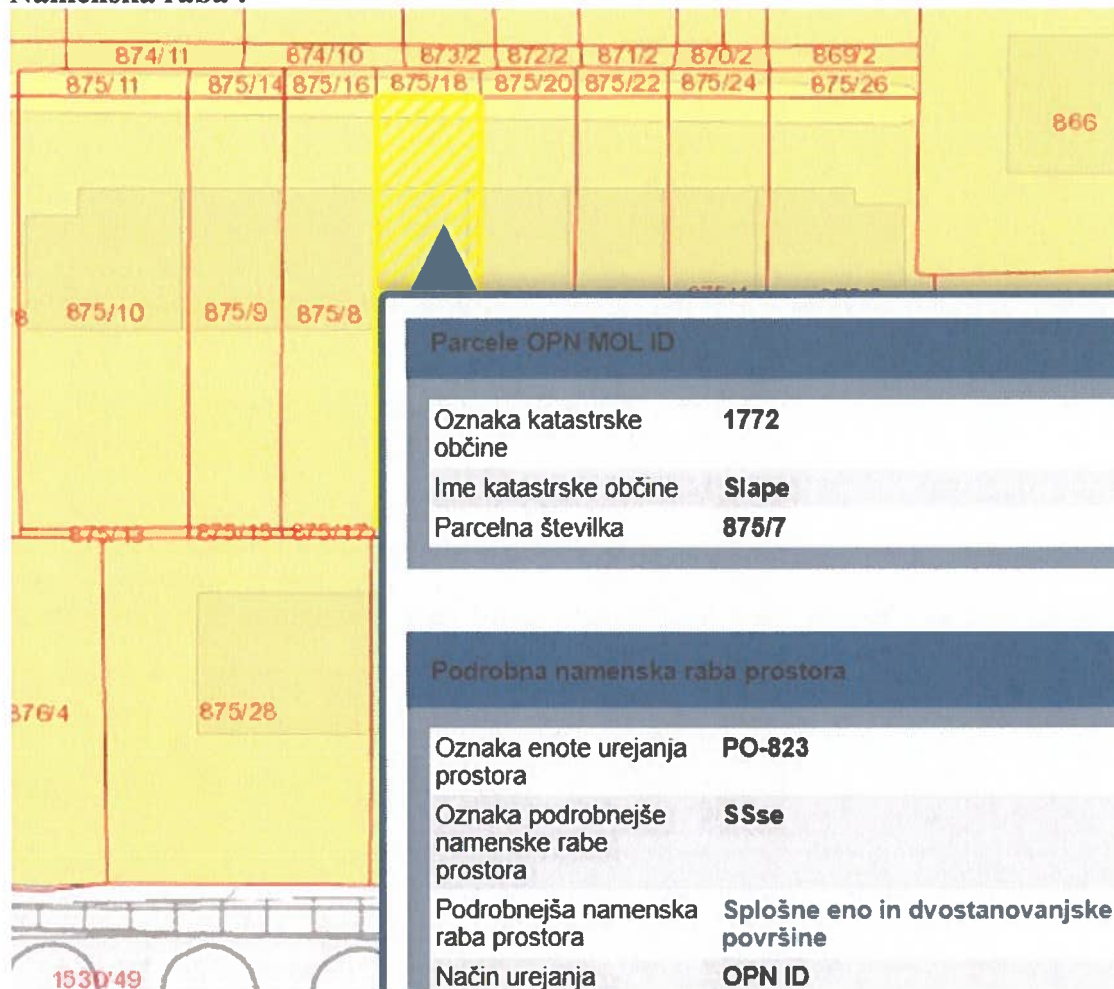
Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22**TIPOLOGIJA OBJEKTOV :**

SSse – splošne eno- in dvostanovanjske površine, območja, namenjena stalnemu bivanju – eno- in dvostanovanjske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi

Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulante,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom.

Namenska raba :



Slika 4 : Namenska raba

OPIS STAVBE :

Na parcelni številki 875/7, k.o. 1772 Slape stoji :

- **stanovanjska stavba št. 1561, k.o. 1772 Slape**, stanovanjska stavba, masivno zgrajena stavba, leto gradnje 1966, 3 etaže, K+P+I.nad., vrstna vmesna hiša ima priključke elektrike, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije. Po podatkih katastra stavb GURS-a ima stavba en dela stavbe Del 1, neto tlorisne izmere NTL = 146.60 m2, UP = 95.60 m2, uporabne površine.

Gradnja stanovanjskega objekta je masivna, izgradnja leta 1966, , obnova oken 2004, izdelana nova fasada, obnova kopalnice nadstropje, zamenjana keramika balkoni. Objekt ima polkletno etažo, visoko pritlično etažo, nadstropje. Temelji so betonski, kletni zidovi betonski, ostala opečna gradnja. Stropne konstrukcije so AB plošče oz. ali polmontažni stropi. Streha lesena dvokapnica, izvedeni kleparski izdelki, kritina, notranje komunikacije AB stopnice, obloga v PVC oblogi. Stene ometane in beljene, v kleti delno vlaga, ostale stene delno obloge v lesu, mokri prostori v keramiki. Tlaki so teraco, beton, keramika, PVC pod, klasični parket, večino iz časa gradnje, delne obnove tlakov.

Vrata lesena plohasta, mokra vgradnja. Okna so bila zamenjana z lesenimi vezanimi, termopan zasteklitev, PVC rolete, police v kamnu.

Instalacije so tipske izvedbe, delno v polkleti električna nadometna. Ogrevanje je centralno z pečjo na trda goriva, razvodi z radiatorji, priprava tople vode je z bojlerji.

Stavba ni naseljena nekaj let, opuščeno vzdrževanje.

Izmere površin :

Klet : h = 2.10 m

- soba :	11.83 m ²
- prostor pod stopnicami :	2.76 m ²
- stopnice :	2.39 m ²
- hodnik :	1.78 m ²
- garaža :	13.68 m ²
- kurilnica :	7.84 m ²
- prostor gorivo :	7.63 m ²
- shramba :	6.36 m ²
- prostor pod stopnicami H > 1.,6 m	2,53 m ²

Skupaj : 56.80 m²

Visoko pritličje : h = 2.54 m

- dnevna soba :	22.13 m ²
- kuhinja + jed.:	17.51 m ²
- shramba :	1.00 m ²
- predprostor :	2.41 m ²
- hodnik :	2.84 m ²
- WC :	1.07 m ²
- stopnice :	2.60 m ²
- balkon :	8.93 m ²

Skupaj : 58.49 m²

Nadstropje : h = 2.57 m

- hodnik :	5.64 m ²
- WC+kopalnica :	3.67 m ²
- Soba .	13.35 m ²
- Kabinet :	5.24 m ²
- Soba :	14.55 m ²
- Balkon :	2.71 m ²

Skupaj : 45.16 m²

Skupaj : 160.45 m²

Neto tlorisna površina NTL = 160.45 m², uporabna površina UP = 92.01 m², razmerje UP/NTL = 0.57.

Opis stanovanjske stavbe po GURS št. 1561 – STANOVANJSKA STAVBA :
IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1772 SLAPE
Številka stavbe:	1561
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	vmesna vrstna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	291,0 m
Karakteristična višina stavbe:	282,3 m
Leto izgradnje stavbe:	1966
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

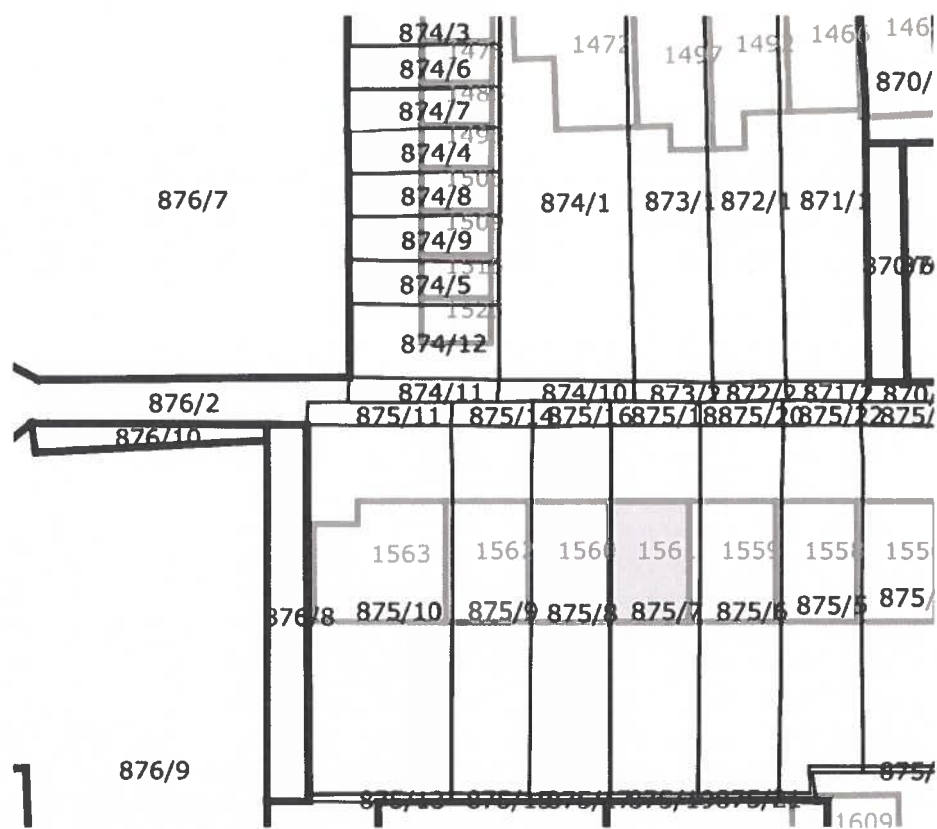
katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli
1772 SLAPE	875/7	68 m ²

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Polje, cesta XXII 27 c
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	95,6 m ²
Neto tlorisna površina:	146,6 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	2004
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	95,6 m ²
garaža	13,3 m ²
shramba, sušilnica, pralnica	11,2 m ²
klet	13,6 m ²
odprta terasa, balkon, loža	9,0 m ²

katastrska občina 1772 SLAPE, stavba 1561

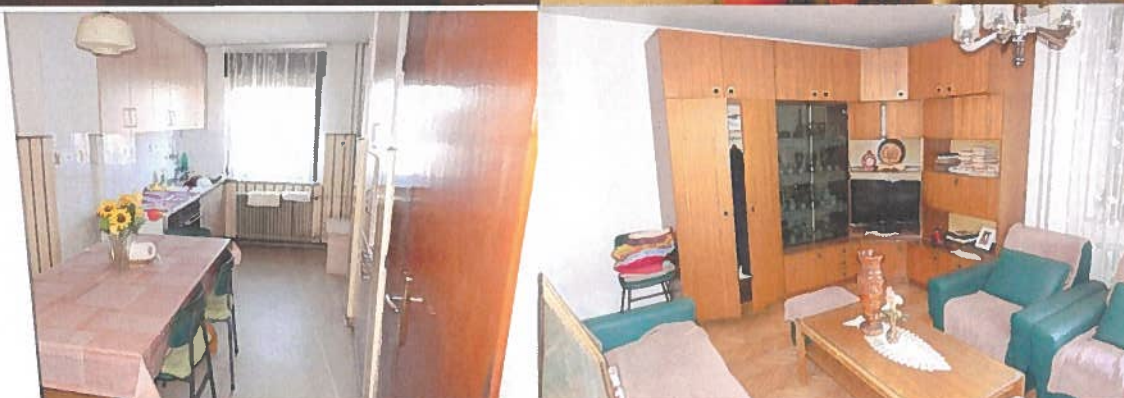
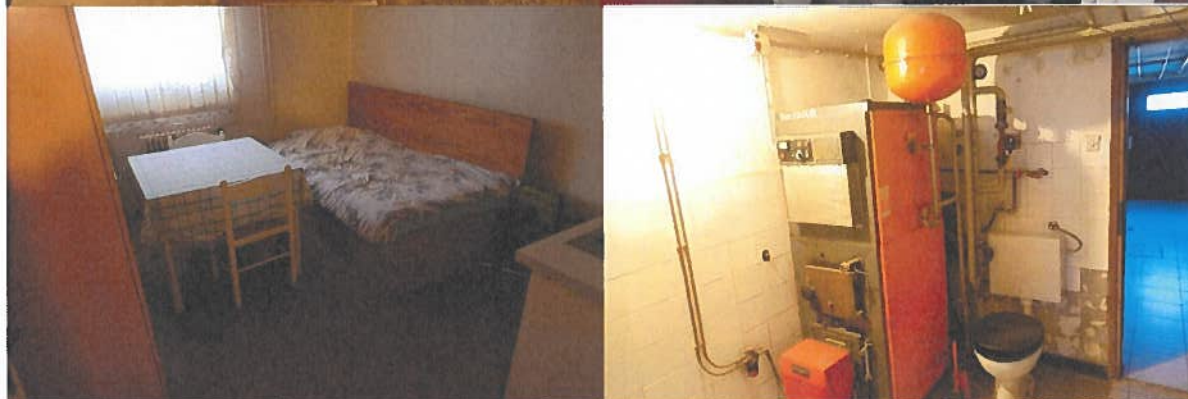


Slika 5 : Identifikacija stavbe št. ID 1561, k.o. 1772 Slape.

SLIKE











4.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2022 , Poročilo o nepremičninske trgu GURS za leto 2022 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2022 :

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 2022

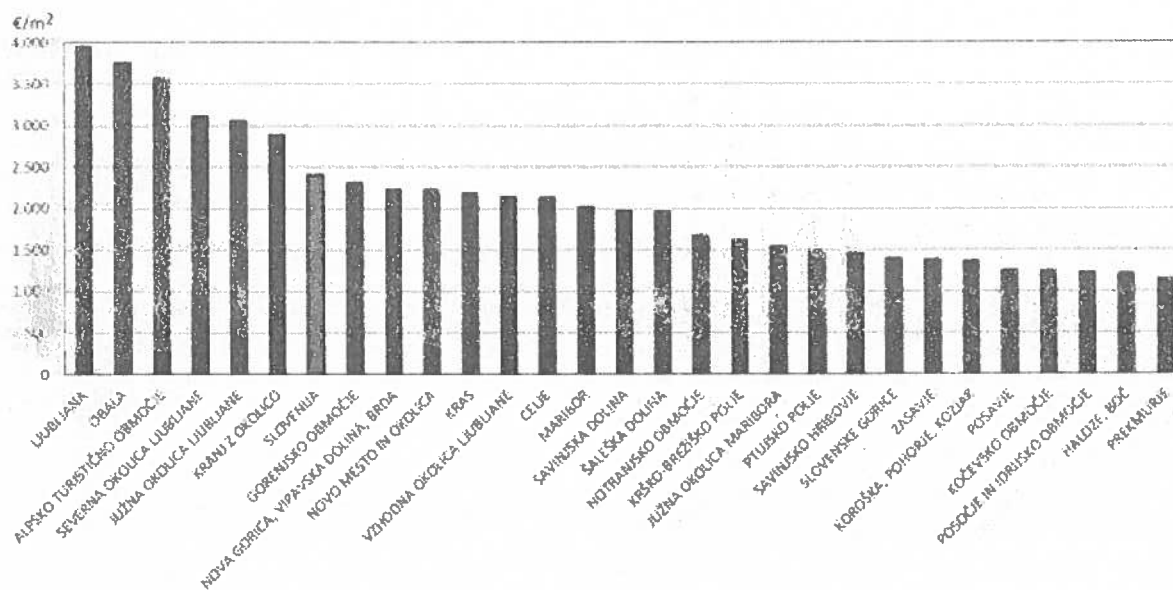
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39

VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBAL	--	--	24	195.000	25	50

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah :

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

Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022 :



Lani so bile cene stanovanj na letni ravni še vedno najvišje v Ljubljani, a so jih v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, ponovno prehiteli cene na Obali. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.950 €/m²) je bila lani v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na Obali (3.770 €/m²), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran, pa kar za 720 evrov.

Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj, zvišala za 320 evrov na kvadratni meter.

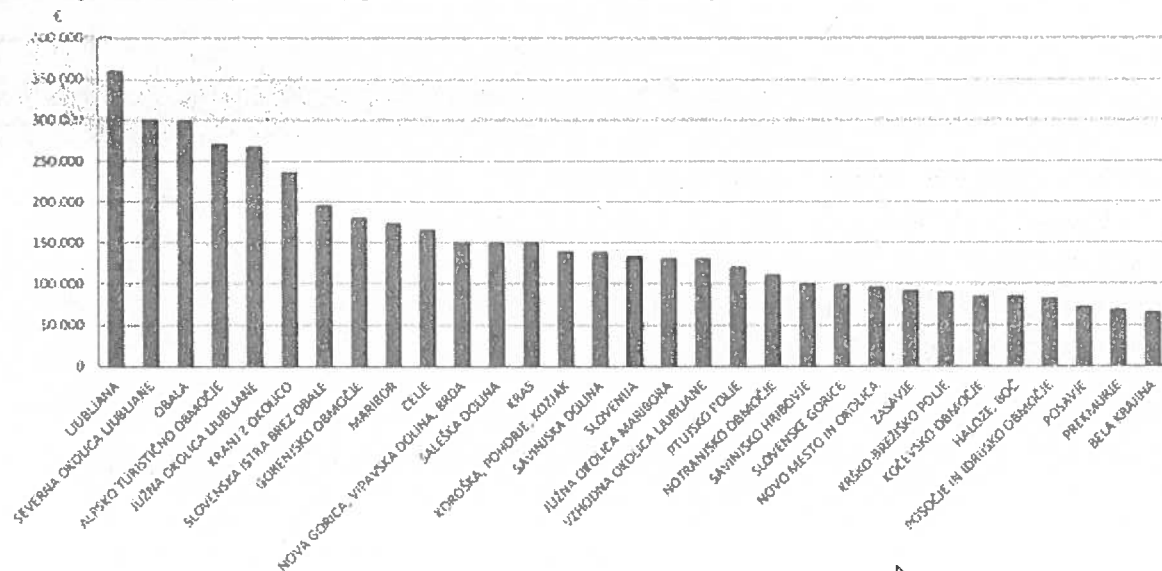
Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m²), na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v Kranju z okolico (2.890 €/m²). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzič in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 €/m². Tik za njim pa območji Novega mesta z okolico (ki vključuje tudi Trebnje) in Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 €/m².

Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m²) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 €/m² je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 €/m²).

Stanovanjske hiše:

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je 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 2022 :



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeno cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in

Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju

Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v RS :

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

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

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

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

LJUBLJANA

Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO) :



TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO LJUBLJANA	1.501	3.450	3.950	4.510	1972	51
LAO ROŽNA DOLJINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	263	3.450	3.980	4.510	1965	51
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	222	3.430	3.940	4.500	1964	49
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	216	3.540	4.010	4.540	1970	48
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	172	3.460	3.870	4.380	1978	52
LAO BROS, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	121	3.420	3.840	4.310	1981	48
LAO FUŽINE, KAŠELI, POLJE	97	3.350	3.830	4.350	1981	51
LAO LJUBLJANA CENTER	179	3.530	4.130	4.890	1950	59
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	59	3.440	3.850	4.420	1976	45
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	60	3.720	4.020	4.370	1975	54
LAO ČRNUČE, NADGORICA	36	3.280	3.720	3.930	1986	57
LAO RUDNIK	37	3.400	4.030	4.600	2001	50
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	20	2.610	3.370	3.970	1975	46
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	14	3.260	3.680	4.140	1983	22

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	165	275.000	360.000	440.000	1968	180	310
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	24	328.000	401.000	589.000	1955	204	350
LAO BROAD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	24	300.000	338.000	382.000	1972	193	300
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17	331.000	440.000	565.000	1965	175	280
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	17	253.000	280.000	310.000	1973	177	250
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	17	209.000	233.000	250.000	1974	94	170
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	15	363.000	402.000	428.000	1962	160	310
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	12	383.000	430.000	446.000	1970	215	380
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	11	348.000	415.000	686.000	1967	180	300

GIBANJE CEN

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

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	10%	7%	0%
2016-2017	15%	8%	2%
2017-2018	11%	9%	16%
2018-2019	2%	5%	5%
2019-2020	4%	4%	4%
2020-2021	17%	16%	8%
2021-2022	14%	8%	26%

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015) :

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	10%	7%	0%
2015-2017	26%	16%	2%
2015-2018	40%	26%	18%
2015-2019	43%	32%	24%
2015-2020	48%	37%	29%
2015-2021	73%	59%	39%
2015-2022	97%	71%	75%

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN – SURS 2. ČETRTLETJE 2023 :

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č2 2023	Č2 2023	Č2 2023	Č2 2023
	Č4 2022	Č1 2023	Č2 2022	Ø 2015
	stopnja rasti (%)			indeks
1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj	3,5	1,9	7,4	185,13
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	-5,7	3,0	0,7	150,43
1.1.1 Nova stanovanja	-8,4	4,7	-0,2	152,94
1.1.2 Nove hiše	3,8	-2,0	0,3	143,41
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	4,4	1,8	7,9	190,36
1.2.1 Rabljena stanovanja	2,5	2,3	6,1	198,05
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	1,0	2,8	1,6	187,44
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	3,2	2,0	8,5	202,96
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	3,6	-1,9	7,5	210,26
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	2,4	2,8	7,4	203,21
1.2.2 Rabljene hiše	7,5	1,1	11,2	175,48

Poročilo o nepremičninskem trgu GURS 1. polletje 2023 :

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	130.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

5.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

5.1. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

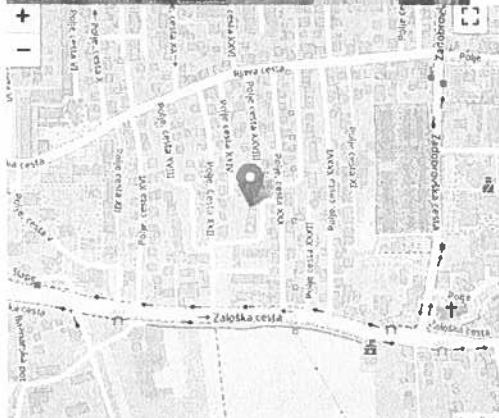
Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

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 :

Ocena vrednosti stanovanjskih hiš na osnovi prodajnih podatkov:

1. Prodajni podatek - Cen 749798:

prodajna cena : 309.000 EUR
čas prodaje: 24.7.2023
lokacija : Polje cesta XXX 12a, Ljubljana
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1772-1319-1 sta. Objekt , NTL = 129.90 m², UP = 97.70 m², Stanovanjska hiša gradnja 3 etaže, 1964, obnova 2000, Kom. opr, Grez. VO, EL, ELKO, razmerje UP/NTL = 0.75,
zemljišče : parc. št. 850, k.o. 1772 Slape v izmeri 262 m².
prodajna cena na 1 m² : 2.379 EUR/m²



2. Prodajni podatek - Cen 747962

prodajna cena : 306.000 EUR
čas prodaje: 29.5.2023
lokacija : Polje cesta IV 2a, Ljubljana
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1772-156-1-1 sta. Objekt , NTL = 149.10 m², UP = 85.00 m², Stanovanjska hiša gradnja 3 etaže, 1974, obnova strehe , Kom. opr, KA, VO, EL, ELKO, razmerje UP/NTL = 0.57,
zemljišče : parc. št. 273/21, k.o. 1772 Slape v izmeri 432 m².
prodajna cena na 1 m² : 2.052 EUR/m²



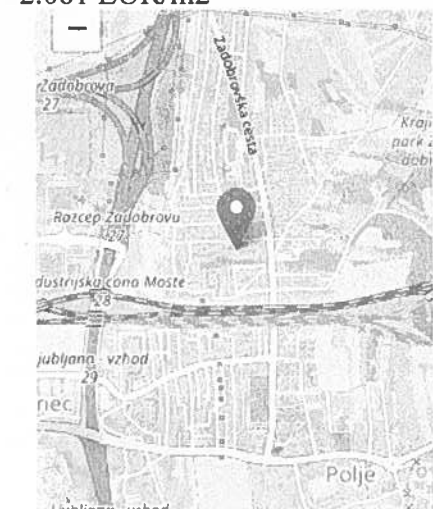
3. Prodajni podatek - Cen 741849

prodajna cena : 290.000 EUR
čas prodaje: 4.5.2023
lokacija : Polje cesta VII 15, Ljubljana
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1772-77-1 sta. Objekt , NTL = 154.40 m², UP = 71.00 m², Stanovanjska hiša gradnja 3 etaže, 1972, obnova strehe 1994, Kom. opr, KA, VO, EL, ELKO, razmerje UP/NTL = 0.46,
zemljišče : parc. št. 255/9, k.o. 1772 Slape v izmeri 232 m².
prodajna cena na 1 m² : 1.878 EUR/m²



4. Prodajni podatek - Cen 653691

prodajna cena : 310.000 EUR
čas prodaje: 25.3.2022
lokacija : Polje cesta VII 49, Ljubljana
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1772-147-1 sta. Objekt , NTL = 149.10 m², UP = 82.40 m², Stanovanjska hiša gradnja 3 etaže, 1973, obnova strehe 1994, Kom. opr, KA, VO, EL, ELKO, razmerje UP/NTL = 0.55,
zemljišče : parc. št. 217/5, k.o. 1772 Slape v izmeri 216 m².
prodajna cena na 1 m² : 2.081 EUR/m²





5. Prodajni podatek - Cen 759226

prodajna cena : 282.000 EUR
čas prodaje: 19.10.2023
lokacija : Polje cesta XXII 27a, Ljubljana
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1772-1562-1. Objekt , NTL = 146.40 m², UP = 95.60 m², Stanovanjska hiša gradnja 3 etaže, 1966, obnova strehe 2006, leto gradnje 1966, Kom. opr, KA, VO, EL, ELKO, razmerje UP/NTL = 0.65,
zemljišče : parc. št. 875/15, 875/9, 875/14, k.o. 1772 Slape v izmeri 178 m².
prodajna cena na 1 m² : 1.926 EUR/m²





Postopek prilaganja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 -5 :

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 2022 do 2023 zato so po potrebi 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 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 ocenjevane nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija ocenjevane nepremičnine primerljiva glede na prodajne podatke, v nasprotnem so narejene prilagoditve.

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana z upoštevanjem vrednosti zemljišča za dvorišča na 180 EUR/m².

Tabela prilagoditev za fizične značilnosti :

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

Tabela prilagoditev :

OCENA VREDNOSTI

TABELA PRILAGODITEV :						
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4	Prodajni podatek 5
Prodajna cena (€)	?	309.000	306.000	290.000	310.000	282.000
Prodajna cena € / m ² NTP		2.379	2.052	1.878	2.079	1.926
Leto izgradnje	1966/2004	1964	1974	1972	1973	1966
Površina (m ²)	160,45	129,90	149,10	154,40	149,10	146,40
Razmerje UP/NTL :	0,57	0,75	0,57	0,46	0,55	0,65
Čas prodaje		24.07.2023	29.05.2023	4.05.2023	25.03.2022	19.10.2023
Prilagoditve nepremičnine :						
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		-11,5%	4,4%	2,7%	2,4%	2,3%
Prilagoditev UP/NTL :		-5,4%	0,0%	3,3%	0,6%	-2,4%
Prilagoditev - zasnova stavbe :		2,0%	-2,0%	-1,0%	0,0%	0,0%
skupaj prilagoditve:		-14,9%	2,4%	5,0%	7,0%	-0,1%
Vmestna prilagojena cena (€/m ²)		2.024 €	2.102 €	1.972 €	2.225 €	1.924 €
Prilagoditev zemljišče :	187,00 -	104 € -	295 € -	52 €	-35	11
Prilagojena vrednost :		1.920 €	1.807 €	1.920 €	2.190 €	1.935 €
Uteži :		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Ocenjena vrednost :		1.954 €	m ²			
Površina :		160,45		313.584 €		
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			313.584 €			

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE :

Ocenjena vrednost nepremičnine na parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje je ocenjena na vrednost :

Zaokroženo :

313.600 EUR

(Z besedo : tristotrinajsttisočšesto EUR).

6.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Odgovor :

Ocenjena vrednost nepremičnine na parc. št. 1772 875/7, ID znak 1772 875/19 in ID znak 1772 875/18, vse k.o. 1772 Slape, kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt št. ID 1561, k.o. 1772 Slape z zemljiščem na lokaciji Novo Polje, Polje, Cesta XXII 27C, Ljubljana Polje je ocenjena na vrednost :

Zaokroženo : 313.600 EUR
(Z besedo : tristotrinajsttisočšesto EUR).

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

