



OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 4

DEL 2 – ne vsebuje osebnih podatkov udeležencev postopka

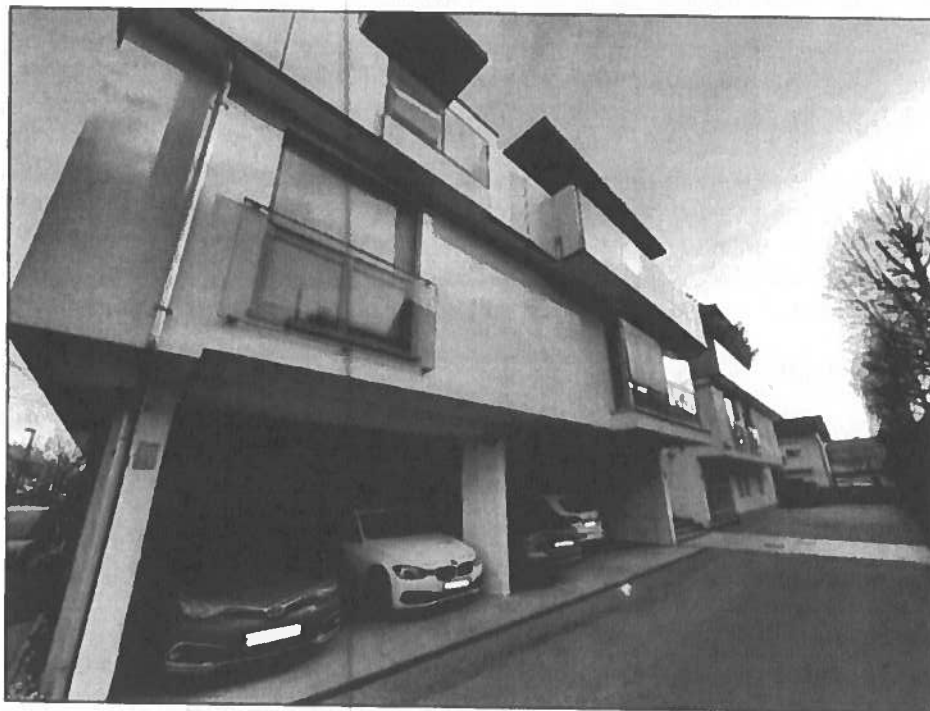
Zadeva
Sodišče

0865 VL 64282/2023 Pristop: VL 68036/2023
Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek

Prejeto neposredno - po pošti (navadno p
poročeno) - 6 -03- 2024 (v 1 izvot
z (s) prilogami
Poslano po pošti priporočeno na rokopis dne

**POROČILO O OCENI
VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI
- DEL 2***

(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)



**GARAŽNO PARKIRNO MESTO
Velika čolnarska ulica 4, Ljubljana**

Nepremičnina

ID znak del stavbe 1722-8625-22 v celoti

Namen ocene vrednosti

Izvršilna zadeva VL 64282/2023 (Pristop: VL 68036/2023)

Datum ocene vrednosti:

15. 2. 2024

Datum ogleda nepremičnine:

15. 2. 2024

Datum izdelave poročila:

3. 3. 2024

Tržna vrednost celote

26.000,00 €

* Del 2 ne vsebuje osebnih podatkov udeležencev postopka in vsebuje vsebinski del ocene vrednosti (opis nepremičnine, analize ter ocena vrednosti). Del 1 se nanaša na postopkovne zadeve in vsebuje osebne podatke, zato ni namenjen javni objavi.

POVZETEK

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi **VL 64282/2023 (pristop: VL 68036/2023)** sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak del stavbe 1722-8625-22 do celote**.

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **način tržnih primerjav**.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1722-8625-22**, ki v naravi predstavlja garažno parkirno mesto neto tlorisne površine 13,7 m² v pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Velika čolnarska ulica 4, Ljubljana, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan **15. 2. 2024** znaša:

ID znak del stavbe 1722-8625-22	garažno parkirno mesto	26.000,00 €
--	-------------------------------	--------------------

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevane nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

KAZALO VSEBINE

POVZETEK	1
KAZALO VSEBINE.....	2
OSNOVNI POJMI.....	4
1 IZHODIŠČA	6
1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA.....	6
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
1.3 PODLAGA VREDNOSTI	6
1.4 VALUTA	6
1.5 DATUMI	6
1.6 OBSEG RAZISKAV	7
1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ	7
1.8 PREDPOSTAVKE	8
1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE	8
1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	9
2 PREDMET OCENJEVANJA.....	10
2.1 SOSESKA.....	10
2.2 ZEMLJIŠČE	11
2.3 IZBOLJŠAVE	13
2.3.1 Opis izboljšav	13
2.3.2 Površine izboljšav.....	15
2.3.3 Upravna dovoljenja.....	15
2.4 FOTOGRAFIJE	16
2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO	17
2.6 PRAVNO STANJE	17
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	18
3 OCENA VREDNOSTI	22
3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	22
3.1.1 Teoretična izhodišča	22
3.1.1.1 Metoda primerljivih prodaj.....	22
3.1.1.2 Izbor primerljivih nepremičnin in izvedba prilagoditev	23
3.1.1.3 Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav	26
3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)	26
4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI	27
5 VIRI IN LITERATURA.....	28
5.1 VIRI.....	28
5.2 LITERATURA.....	29
6 PRILOGE.....	30
7 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	32

7.1	MAKROEKONOMSKI OKVIR	32
7.1.1	Gospodarska rast v EU	32
7.1.2	Bruto domači proizvod Slovenije	32
7.1.3	Zaposlenost in brezposelnost	33
7.1.4	Plače	33
7.1.5	Inflacija	34
7.1.6	Investicije	34
7.1.7	Demografska gibanja	34
7.2	ANALIZA REGIJE IN MESTA.....	35
7.2.1	Osrednjeslovenska regija in občina Ljubljana	35
7.2.2	Demografske karakteristike	36
7.2.3	Ekonomske karakteristike	36
7.3	TRG NEPREMIČNIN.....	38
7.3.1	Obseg prometa	38
7.3.2	Gibanje cen	39
7.3.3	Zemljišča za gradnjo, Stanovanja in stanovanjske hiše	40
7.3.3.1	Zemljišča za gradnjo	40
7.3.3.2	Stanovanja.....	41
7.3.3.3	Stanovanjske hiše.....	41

OSNOVNI POJMI

Polna lastninska pravica na nepremičnini pomeni lastnikovo popolno pravico posedovanja in razpolaganja z zemljiščem in vsakim objektom na njem. Polna lastninska pravica predstavlja celoten sveženj pravic na nepremičnini.

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavna pravica na nepremičnini se imenuje hipoteka. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar). *Stvarnopravni zakonik*

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena. *(Vir: Stvarnopravni zakonik)*

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Stavbna pravica je prenosljiva. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. *Vir: MSOV 2013*

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Izboljšave so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.

Bruto tlorisna površina stavbe je celotna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih na nivoju tal. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in površine, ki jo zavzemajo konstrukcijski elementi. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, merjena na nivoju tal. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m.

- Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrežje in podobni prostori, tudi terase, balkoni in lože) in nedokončanih prostorov (nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje).

- Uporabno površino stanovanja se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba, tudi terase, balkoni in lože) in skupnih prostorov v stavbi.
- Uporabno površino pisarniških prostorov se določi tako, da se sešteje površine vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah (pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo, npr. hodniki med pisarnami), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabno površino lokalov se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah (prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami, npr. hodniki, sanitarijami, čajno kuhinjo in priročnim skladiščem), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka neto tlorisni površini dela stavbe. *Vir: Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013*

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu. *Vir: MSOV 2013*

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca. *Vir: MSOV 2013*

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarski koristi lastništva tega sredstva. *Vir: MSOV 2013*

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV*

1 IZHODIŠČA

1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, Ljubljana.

Poročilo o oceni vrednosti je kot uporabniku namenjeno naročniku.

1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Oceno vrednosti pravic na nepremičnini sem izdelala za **namen izvršilne zadeve VL 64282/2023 (Pristop: VL 68036/2023)** skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.3 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na navedeni namen ocenjevanja vrednosti je skladno z ZIZ podlaga vrednosti **tržna vrednost po MSOV (Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti)**.

Tržna vrednost po **MSOV** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV*

ZIZ v 178. členu med drugim določa, da sodišče ugotovi vrednost nepremičnine na podlagi cenitve sodnih cenilcev po **tržni ceni na dan cenitve**. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice. Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Dodatno ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	15. 2. 2024
Datum ogleda:	15. 2. 2024
Datum izdelave poročila:	3. 3. 2024

1.6 OBSEG RAZISKAV

V poročilu o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah sem skladno z MSOV identificirala ocenjevalca, naročnika in uporabnika poročila, navedla sem valuto, namen ocenjevanja ter ustrezno določila podlago vrednosti, identificirala sem predmet ocenjevanja, definirala sem datum ogleda, datum ocenjevanja in datum izdelave poročila, navedla sem obseg raziskav z morebitnimi omejitvami, navedla sem naravo in vir informacij, definirala predpostavke in morebitne posebne predpostavke, zapisala omejitve uporabe, razširjanja in objave, sklicevala sem se na uporabljane načine ocenjevanja ter zapisala znesek ocenjene vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini sem glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti izvedla naslednje aktivnosti:

- pregledala vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino, je dostopna v javnih evidencah in je navedena v poglavju »Viri in literatura«,
- pridobila morebitno dodatno dokumentacijo v zvezi z nepremičnino, ki je potrebna za ustrezno oceno vrednosti,
- proučila omejitve lastninske pravice na obravnavani nepremičnini, ki so razvidne iz zemljiške knjige ali iz pridobljene dokumentacije,
- upniku in dolžniku s priporočeno pošiljko poslala vabilo na ogled nepremičnine,
- opravila ogled obravnavane nepremičnine,
- pregledala stanje ter analizirala razmere na nepremičninskem trgu v Sloveniji, regiji in občini, kjer se nepremičnina nahaja, ki so pomembne za oceno vrednosti pravic na obravnavani vrsti nepremičnin,
- ocenila primernost uporabe vsakega posameznega od treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini,
- zbrala, preverila, analizirala in uskladila podatke, ki zagotavljajo ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti:
 - podatke o prodajah in ponudbi primerljivih nepremičnin,
- izvedla analizo najgospodarnejše uporabe ocenjevane nepremičnine oz. se opredelila o smiselnosti le-te,
- ocenila vrednost pravic na nepremičnini po izbranem načinu ocenjevanja vrednosti,
- izvedla končno usklajitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini ter zapis zneska ocenjene vrednosti.

1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ

V procesu ocenjevanja sem se zanašala na informacije, pridobljene na ogledu nepremičnine ter iz virov, navedenih v poglavju »Viri in literatura«. Brez posebnega preverjanja sem se zanašala na informacije iz javnih evidenc.

Pri ocenjevanju sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevane nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

Dodatno pridobljena dokumentacija v zvezi z ocenjevano nepremičnino:

- Izpis iz zemljiške knjige
- Podatki katastra nepremičnin o stavbišču in pripadajočih parcelah
- Podatki katastra nepremičnin o stavbi in delih stavbe
- Izris parcele iz katastra nepremičnin
- Etažni načrt št. vloge 02132-2170/2014 z dne 6. 6. 2014

- Gradbeno dovoljenje št. 351-2002/2013-31 z dne 17. 3. 2014 za gradnjo večstanovanjskega objekta (9 stanovanj) na zemljišču s parc. št. 250/633 in 250/326 k.o. Trnovsko predmestje
- Odločba o uporabnem dovoljenju št. 351-2116/2014-10 z dne 15. 1. 2015 za večstanovanjski objekt (9 stanovanj) z zunanjo in komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 250/753, 250/819, 250/841, 250/856-859 k.o. Trnovsko predmestje
- Izvoz poslov s primerljivimi nepremičninami (Valuer)

1.8 PREDPOSTAVKE

- Predpostavljam, da je fizično stanje nepremičnine na datum ocenjevanja enako, kot je bilo na datum ogleda.
- V postopku ocenjevanja nisem upoštevala morebitnih lastnosti nepremičnine, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti (npr. skrite napake) in kot ocenjevalec nanje nisem bila posebej opozorjena.
- Predpostavljam, da zemljišče ali objekti ne vsebujejo škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni usposobljen za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Predpostavljam, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za njihovo pravilnost.
- Lastništvo nepremičnine je povzeto po veljavnih zemljiškoknjižnih podatkih.
- Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.
- Naročnik jamči, da so posredovane informacije in podatki popolni in točni, s strani ocenjevalca vrednosti pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.

1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ.
- Iz zemljiške knjige izhaja, da sta na ocenjevano delu nepremičnine vknjiženi dve hipoteki, ki ju pri ocenjevanju skladno z ZIZ nisem upoštevala.
- Ni podatka o sklenjenem najemnem razmerju. Lastninsko pravico sem ocenila brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.
- Predpostavljam, da je pravno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-tega nisem upoštevala pri oceni vrednosti.
- Za večstanovanjsko stavbo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-2002/2013-31 z dne 17. 3. 2014 in uporabno dovoljenje št. 351-2116/2014-10 z dne 15. 1. 2015. Iz vpogleda v Zemljiško knjigo ni razvidnih zaznamb črne gradnje na ocenjevani nepremičnini. Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.
- Površine objektov v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836:2011. Objekt ima izveden katastrski vpis, zato za analize upoštevam površino po podatkih katastru nepremičnin.
- Dostop do ocenjevanega dela nepremičnine ID znak del stavbe 1722-8625-22 poteka z asfaltirane občinske ceste ID znak parcela 1722 1698/58, ki je po podatkih zemljiške knjige v lasti Mestne občine Ljubljana, preko parcele ID znak parcela 1722 250/1117, ki po podatkih zemljiške knjige predstavlja lastnino na skupnem delu stavbe 1722-8625. Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevanega nepremičnine pravno urejen.

1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

- Ocena vrednosti velja le za namen, naveden v poročilu, na datum ocenjevanja vrednosti in za navedenega uporabnika. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven konteksta.
- Javna objava dela 1 poročila ni dovoljena, saj vsebuje osebne podatke.
- Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Ocenjevalec vrednosti ne prevzema odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je izvedena na podlagi podatkov, znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti drugačni.
- Ocenjevanje vrednosti je podaja strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini. Ocenjena vrednost predstavlja zgolj informacijo o vrednosti. Dejanska cena, dosežena pri transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, finančna in časovna struktura transakcije ...

2 PREDMET OCENJEVANJA

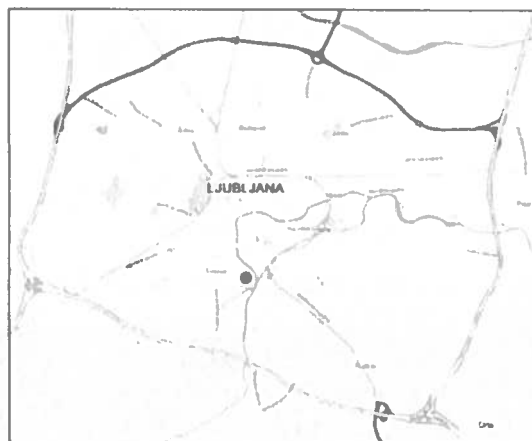
Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini ID znak del stavbe 1722-8625-22, v celoti, ki v naravi predstavlja garažno parkirno mesto neto tlorisne površine 13,7 m² v pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Velika čolnarska ulica 4, Ljubljana.

2.1 SOSESKA

Lokacija soseske

Nepremičnina se nahaja v Trnovem v Ljubljani v središču Osrednjeslovenske regije.

Slika 1: Makrolokacija

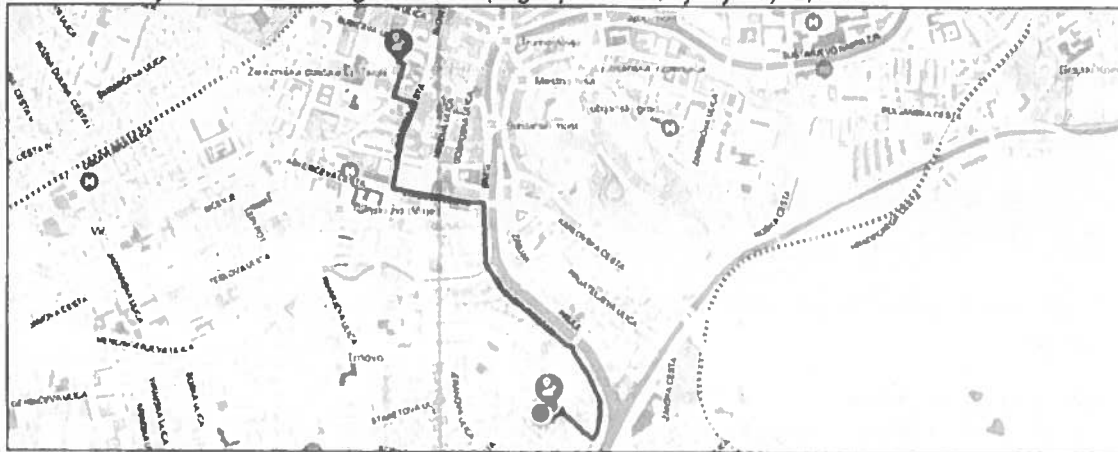


Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Dostop do soseske

Soseska se nahaja znotraj obroča ljubljanske obvoznice. Ocenjevana nepremičnina je od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana) oddaljena približno 2,0 km, od ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana – center), do katere se dostopa preko južne ljubljanske vpadnice – Barjanske ceste, pa približno 1,8 km.

Slika 2: Oddaljenost od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana): 2,0 km



Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Železniška postaja Ljubljana Rakovnik je od ocenjevane nepremičnine oddaljena 1,9 km.

V sosesko vodi več linij mestnega potniškega prometa (proga 9, 16, 19) z visoko frekvenco avtobusnih prihodov. Avtobusna postajališča so razporejena na več mestih po naselju. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 250 m.

Slika 3: Najbližje avtobusno postajališče



Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Lega nepremičnine znotraj soseske

Slika 4: Mikrolokacija



Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

V okolici se nahajajo eno in dvostanovanjski objekti, večstanovanjski objekti ter poslovne stavbe.

Bližina javnih ustanov

Objekti javnih ustanov (vrtec, šola, pošta, banka, lekarna, knjižnica, zdravstveni dom, trgovine, gostinski lokali...) se nahajajo znotraj radija 500 m.

2.2 ZEMLJIŠČE

Opis in površina

Zemljišče katastrska občina 1722 Trnovsko predmestje parcela 250/856 predstavlja stavbno zemljišče površine 425 m², na katerem stoji večstanovanjski objekt – stavba št. 8625, parcela 1722 250/1117 pa predstavlja funkcionalno zemljišče ob stavbi.

Tabela 1: Zemljišče

#	K.o.	Parc.št.	ID znak	Površina [m ²]	Namenska raba	Stavba št.
1	1722 - Trnovsko predmestje	250/856	parcela 1722 250/856	425	SSsv – splošne večstanovanjske površine	8625
2	1722 - Trnovsko predmestje	250/1117	parcela 1722 250/1117	399	SSsv – splošne večstanovanjske površine	-

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo; Geodetska uprava RS, URL: <http://ipi.eprostor.gov.si/iv/>

Slika 5: Prikaz zemljišča



Vir: Geodetska uprava RS, URL: <http://ipi.eprostor.gov.si/iv/>

Seznam stavb na parceli

Stavbe na parceli	
Katastrska občina	Številka stavbe
1722 TRNOVSKO PREDMESTJE	8625

Vir: Zemljiški kataster GURS

Zemljišče je ravno in nepravilne oblike. Ob ogledu ni bilo opaziti morfoloških ali geoloških posebnosti na zemljišču, ki bi vplivale na vrednost nepremičnine.

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom



Vir: Geodetska uprava RS, URL: [http:// https://ipi.eprostor.gov.si/v/](http://https://ipi.eprostor.gov.si/v/)

Komunalna opremljenost

Kolektivna komunalna oprema: ceste v naselju so asfaltirane, opremljene s hodniki za pešce, odvodnjavanjem in javno razsvetljavo.

Individualna komunalna oprema: območje je opremljeno z električnim, vodovodnim, kanalizacijskim in plinovodnim omrežjem ter komunikacijskim omrežjem.

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



Vir: Geodetska uprava RS, URL: [http:// https://ipi.eprostor.gov.si/v/](http://https://ipi.eprostor.gov.si/v/)

2.3 IZBOLJŠAVE

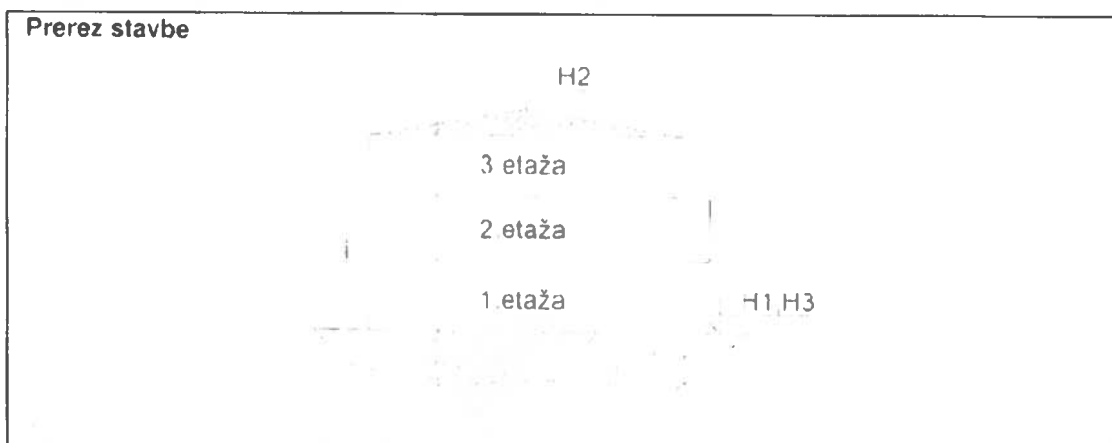
2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

Zasnova objekta

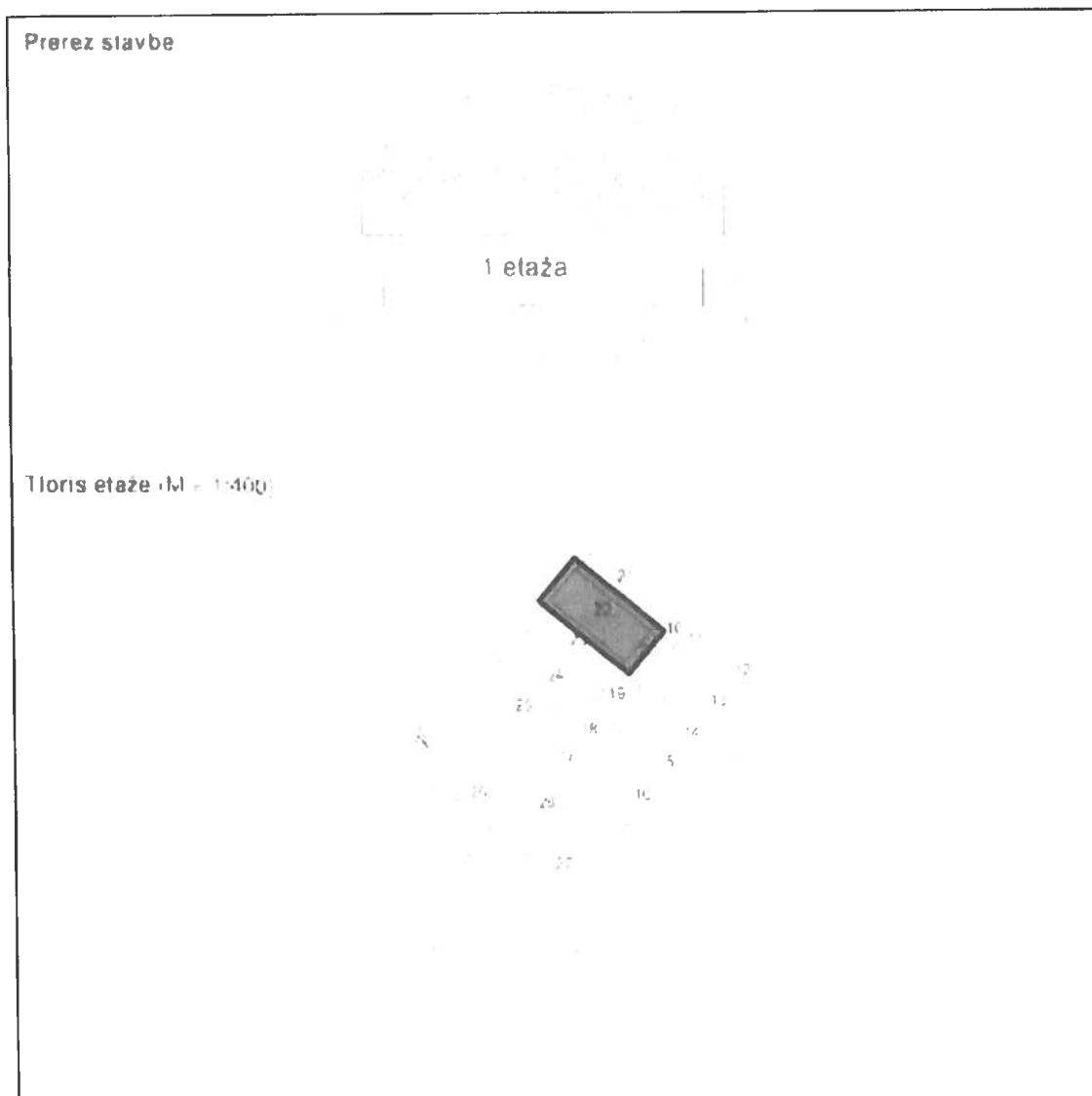
Objekt, v sklopu katerega se nahaja ocenjevano parkirno mesto, je bil po podatkih GURS grajen leta 2005 kot večstanovanjska stavba z devetimi stanovanji. Nosilna konstrukcija objekta je po podatkih GURS armiranobetonska. Kot izhaja iz etažnega načrta je objekt grajen v treh etažah, kjer pritličje predstavlja prvo etažo. Objekt je priključen na električno, kanalizacijsko, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje. Objekt je zasnovan tako, da se v zgornjih stanovanjskih etažah konzolno razširi nad pritlično etažo, v kateri so urejena pokrita parkirna mesta. Dostop do objekta je ograjen.

POSAMEZNI DEL STAVBE 1722-8625-22

Posamezni del stavbe 1722-8625-22 v naravi predstavlja pokrito parkirno mesto v 1. etaži (pritličje) večstanovanjskega objekta. Parkirno mesto se nahaja na severozahodnem delu objekta (drugi z leve gledano s SZ strani). Parkirno mesto je pokrito, a odprto brez vrat. Nepooblaščen dostop do parkirnih mest je onemogočen z ograjo in nameščenimi vrati v ograji z avtomatskim odpiranjem. Tla parkirnega prostora so asfaltirana, strop nad parkirnim mestom je obdelan z zaključnim ometom.



Vir: Etažni načrt št. vloge 02132-2170/2014



Vir: Etažni načrt št. vloge 02132-2170/2014

2.3.2 POVRŠINE IZBOLJŠAV

Objekt ima izveden katastrski vpis kot stavba št. 8625 k.o. 1722 Trnovsko predmestje, zato sem podatek o neto tlorisni površini privzela po podatkih katastra nepremičnin.

Neto tlorisna površina parkirnega mesta (ID znak 1722-8625-22) po podatkih katastra nepremičnin znaša 13,7 m².

ID znak del stavbe	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Dejanska raba	Št. etaže	Legi v stavbi	NTP (m2)
1722-8625-22	8625	22	Garažno parkirno mesto	1	prilličje	13,7

2.3.3 UPRAVNA DOVOLJENJA

Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičnini ID znak parcela 1722 250/856. Ker do datuma ogleda nisem pridobila dokumentacije vezane na gradbeno in uporabno dovoljenje, sem na ogledu nepremičnine za kakršnokoli informacijo o dovoljenjih povprašala tudi dolžnika.

Glede na pridobljeno dokumentacijo dolžnika sta bili izdani naslednji odločbi:

- gradbeno dovoljenje št. 351-2002/2013-31 z dne 17. 3. 2014 za gradnjo večstanovanjskega objekta (9 stanovanj) na zemljišču s parc. št. 250/633 in 250/326 k.o. Trnovsko predmestje ter
- odločba o uporabnem dovoljenju št. 351-2116/2014-10 z dne 15. 1. 2015 za večstanovanjski objekt (9 stanovanj) z zunanjo in komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 250/753, 250/819, 250/841, 250/856-859 k.o. Trnovsko predmestje.

Iz vpogleda v Zemljiško knjigo ni razvidnih zaznamb črne gradnje na ocenjevani nepremičnini.

Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.

2.4 FOTOGRAFIJE

Fotografije posnete na ogledu

Slika 8: Dostop do objekta na JV delu



Slika 9: SV fasada



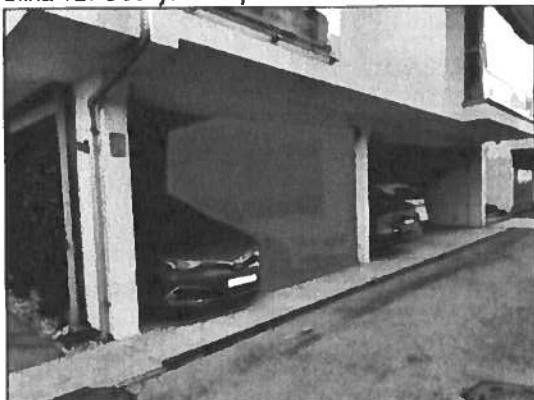
Slika 10: Dostop do objekta na SZ delu



Slika 11: Parkirna mesta pod objektom SZ del



Slika 12: Ocenjevano parkirno mesto



Slika 13: Ocenjevano parkirno mesto



Slika 14: Ocenjevano parkirno mesto



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Dostop do ocenjevanega dela nepremičnine ID znak del stavbe 1722-8625-22 poteka z asfaltirane občinske ceste ID znak parcela 1722 1698/58, ki je po podatkih zemljiške knjige v lasti Mestne občine Ljubljana, preko parcele ID znak parcela 1722 250/1117, ki po podatkih zemljiške knjige predstavlja lastnino na skupnem delu stavbe 1722-8625.

Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevanega nepremičnine pravno urejen.

2.6 PRAVNO STANJE

Po podatkih zemljiške knjige z ocenjevano nepremičnino ID znak del stavbe 1722-8625-22 ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Iz zemljiške knjige izhaja, da sta na ocenjevanem delu ID znak del stavbe 1722-8625-22 vknjiženi dve hipoteki, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ nista upoštevani:

- hipoteka z dne 13. 10. 2023 in
- hipoteka z dne 8. 11. 2023

Ni podatka o obstoju pogodb o predkupni pravici, najemnem razmerju, služnostih ali drugih pogodbah, ki niso vknjižene v zemljiški knjigi in bi omejevale ocenjevano lastninsko pravico. Ni podatka o obstoju tožb ali sodnih sporih v zvezi s predmetno nepremičnino. Lastninska pravica je ocenjena brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.

Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da mora tržna vrednost sredstva odražati njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba po MSOV je tista uporaba, pri kateri nepremičnina doseže največjo produktivnost (donosnost), je mogoča (fizično izvedljiva, smiselna in verjetna), zakonsko dopustna in finančno upravičena. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Glede na navedene štiri kriterije analiziramo alternativne uporabe ocenjevane nepremičnine na dveh ravneh, in sicer izvedemo analizo najgospodarnejše uporabe:

- hipotetično nepozidanega zemljišča in
- obstoječe pozidave zemljišča z možnimi variacijami.

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo tako, da med vsemi razumnimi in verjetnimi variantami uporabe izločamo tiste, ki niso zakonsko dopustne, fizično izvedljive ali finančno upravičene. Tako glede na navedene kriterije izvedemo analizo posamezne variante v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje
- analiza fizične izvedljivosti
- analiza finančne upravičenosti gradnje in
- analiza najvišje donosnosti zemljišča

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista varianta, pri kateri se po izvedeni analizi izrazi najvišji rezidual oz. preostanek donosa, ki pripada zemljišču.

Prostorski akti

Podatke o urbanističnih zahtevah sem pridobila na spletnem portalu Mestne občine Ljubljana (Urbinfo) in v spodaj navedenih občinskih prostorskih aktih.

Za predmetno parcelo veljajo:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Ur. l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15, 88/15, 95/15, 38/16, 63/16 in 12/17)

Enota urejanja prostora

TR-515

Namenska raba prostora

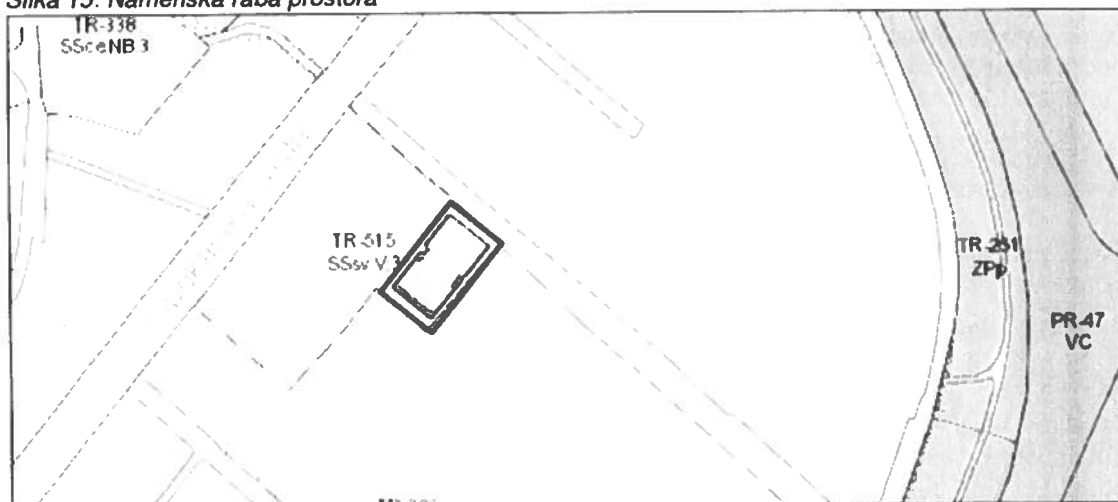
Po podatkih lokacijske informacije je ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju namenske rabe **SSsv – splošne večstanovanjske površine**.

Tabela 2: Namenska raba prostora

4	SSsv – splošne večstanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – večstanovanjske stavbe, lahko se dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena
---	---	---

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Slika 15: Namenska raba prostora

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

Slika 16: Namenska raba prostora

Oznaka enote urejanja prostora	TR-515	FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 25, nestanovanjske stavbe 0
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	SSsv	Viš na objektov	do P+3
Podrobnejša namenska raba prostora	Splošne večstanovanjske površine	Oznaka tipa objekta	V
Način urejanja	OPN ID	Urbanistični pogoji	
FI - faktor izrabe (največ)	1,6	Prometna infrastruktura	
FZ - faktor zazidatosti (največ %)	stanovanjske stavbe: stolpi in bloki ; nestanovanjske stavbe: stolpi in bloki	Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe: stolpi in bloki ; nestanovanjske stavbe: stolpi in bloki 25	Okoljevarstveni pogoji	
		Obveznost predjuevanja na okoljsko in energetsko javno infrastrukturo	3
		Zeleni klini	ne

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

Dopustni objekti in dejavnosti na območju namenske rabe SSsv – splošne večstanovanjske površine

Tabela 3: Dopustni objekti in dejavnosti

4. SSsv – SPLOŠNE VEČSTANOVANJSKE POVRŠINE
<p>1. Dopustni objekti in dejavnosti:</p> <p>a) V območjih tipov V in VS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, študentski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno, - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti, - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje ter glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 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. <p>b) V območjih tipa NV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11100 Enostanovanjske stavbe, - 11210 Dvostanovanjske stavbe, - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, - 12203 Druge poslovne stavbe, - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice, - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 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, - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča. <p>2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</p> <p>a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti v območjih tipov V in VS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 250,00 m² BTP objekta ali dela objekta); bifeji, točilnice in bari (do 70,00 m² BTP dela objekta), - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče, - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,

- 12201 Stavbe javne uprave,
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe (do 700,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta), razen avtomehanične delavnice,
 - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
 - 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²).
- b) Dejavnosti in objekti iz točke a) so dopustni, če sta izpolnjena naslednja pogoja:
- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,
 - nahajajo se ob javni poti za vsa vozila (JP) ali cestah višje kategorije v naselju.
- c) 12303 Oskrbne postaje so v ožjem mestnem središču dopustne samo v garažnih stavbah.

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Tip zazidave: V – visoka prostostoječa stavba

Tabela 4: Tip zazidave

V	<p>Visoka prostostoječa stavba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stolpi: stolpnica, stolpič - Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanka, vila blok - Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka
----------	---

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Sklep

Glede na pregledano dokumentacijo smatram, da je obstoječi objekt grajen skladno z namensko rabo prostora. Glede na namensko in dejansko rabo obravnavanega zemljišča oz. izboljšave, ki se urbanistično ustrezno umešča v prostor, ocenjujem, da je najgospodarnejša raba predmetne nepremičnine sedanja raba.

Zaradi navedenega sem nepremičnino v nadaljevanju ocenila po metodi tržnih primerjav v sklopu načina tržnih primerjav, pri čemer sem izhajala iz realiziranih prodaj primerljivih objektov.

3 OCENA VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti:

- **način tržnih primerjav** (nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah),
- **na donosu zasnovan način** (nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala) in
- **nabavnovrednostni način** (nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo). Vir: MSOV 2017

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Ker sem v sklopu analize nepremičninskega trga ugotovila, da je v konkretnem primeru ocenjevanja lastninske pravice na nepremičnini dostopih dovolj kvalitetnih podatkov o prodanih primerljivih nepremičninah pred datumom ocenjevanja ter zadostno število podatkov za analizo posameznih vplivov bistvenih lastnosti na njihovo vrednost, sem vrednost nepremičnine ocenila po **metodi primerljivih prodaj v sklopu načina tržnih primerjav**, ki je tudi najzanesljivejša in najbolj neposredna metoda vrednotenja.

3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

3.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, iz katerega izhaja, da racionalen kupec za ocenjevano nepremičnino ne bi bil pripravljen plačati več, kot znašajo stroški nabave podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Način tržnih primerjav je najpogosteje uporabljen in najbolj neposreden način ocenjevanja vrednosti in je zlasti uporaben za ocenjevanje nepremičnin, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

3.1.1.1 METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Metoda neposredne primerjave prodaj temelji na neposredni primerjavi ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so bile nedavno predmet pravnega prometa in za katere so na voljo informacije o prodajni ceni, oz. s podobnimi nepremičninami, ki so ponujene v prodajo, pri čemer je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost informacij.

Postopek ocenjevanja:

- **pridobitev podatkov o prodajah in ponudbi primerljivih nepremičnin**, preverba podatkov o transakcijah in izločitev transakcij, ki porajajo dvom o tržni vrednosti transakcije (npr. prodaja med povezanimi osebami, prisilna prodaja, prodaja s posebnimi oblikami financiranja ...),
- **izbira enote primerjave**, ki mora biti enaka tako za primerljive kot za ocenjevano nepremičnino (običajno m² neto tlorisne površine ali m² korigirane tlorisne površine),
- **izvedba prilagoditev** prodajnih cen primerljivih nepremičnin, kot da bi bile primerljive nepremičnine prodane z enakimi bistvenimi lastnostmi, kot jih ima ocenjevana nepremičnina,
- **presoja prilagojenih indikativnih cen primerljivih nepremičnin in oblikovanje sklepa o oceni vrednosti** po načinu tržnih primerjav.

3.1.1.2 IZBOR PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN IN IZVEDBA PRILAGODITEV

V aplikaciji Valuer sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu z garažnimi parkirnimi mesti v novejših stanovanjskih soseskah v okolici ocenjevane nepremičnine v Ljubljani v zadnjih dveh letih. Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila iz katastra nepremičnin, javno dostopnih posnetkov (Google Streetview) ter v določenih primerih na podlagi lastnih ogledov zunanosti nepremičnin.

Tabela 5: Primerljive nepremičnine in izvedba prilagoditev

ID posla	Datum sklenitve	Pogodbena cena	Dejanska raba	NTP	Občina	KO	Naselje	Leto izgradnje	EUR/m ²	Čas prti	Lok prti	Funkc prti	Indikativna vrednost €/m ²
810447	19. 01. 2024	30.500,00	Garažno PM	13,70	LJUBLJANA	PRULE	Tribuna	2018	2.226,28	0%	0%	-20%	1.781,02
756650	21. 12. 2023	28.000,00	Garažno PM	13,40	LJUBLJANA	PRULE	Tribuna	2018	2.089,55	0%	0%	-20%	1.671,64
787113	29. 11. 2023	28.000,00	Garažno PM	13,70	LJUBLJANA	PRULE	Tribuna	2018	2.043,80	0%	0%	-20%	1.635,04
679760	21. 11. 2022	30.000,00	Garažno PM	19,20	LJUBLJANA	VIČ	Grba	2002	1.562,50	1%	38%	-20%	1.742,25
676648	27. 10. 2022	26.000,00	Garažno PM	14,20	LJUBLJANA	DRAVUE	Ledarska	2008	1.830,99	1%	38%	-20%	2.041,62
666435	10. 08. 2022	35.000,00	Garažno PM	19,00	LJUBLJANA	VIČ	Grba	2002	1.842,11	1%	38%	-20%	2.054,02
657499	01. 06. 2022	22.000,00	Garažno PM	11,80	LJUBLJANA	VIČ	Grba	2002	1.864,41	4%	38%	-20%	2.140,64
646609	10. 03. 2022	36.000,00	Garažno PM	12,00	LJUBLJANA	TRNOVSKO PREDMESTJE	Trnovska vrata	2005	1.469,39	10%	38%	-20%	1.784,42
675211	09. 03. 2022	30.500,00	Garažno PM	12,50	LJUBLJANA	TRNOVSKO PREDMESTJE	Trnovska vrata	2005					
675232	04. 02. 2022	30.000,00	Garažno PM	13,70	LJUBLJANA	PRULE	Tribuna	2018	2.226,28	10%	0%	-20%	1.959,12
641891	31. 01. 2022	30.000,00	Garažno PM	12,40	LJUBLJANA	PRULE	Tribuna	2018	2.189,78	10%	0%	-20%	1.927,01
641890	27. 01. 2022	21.000,00	Garažno PM	12,50	LJUBLJANA	ZGORNJA ŠIŠKA	Mostec	2001	1.693,55	10%	38%	-20%	2.056,65
640780	24. 01. 2022	21.500,00	Garažno PM	12,50	LJUBLJANA	ZGORNJA ŠIŠKA	Mostec	2001	1.720,00	10%	38%	-20%	2.088,77
638713	13. 01. 2022	16.500,00	Garažno PM	12,40	LJUBLJANA	ZGORNJA ŠIŠKA	Mostec	2001	1.390,65	10%	38%	-20%	1.615,94
638592	13. 01. 2022	30.000,00	Garažno PM	18,60	LJUBLJANA	TRNOVSKO PREDMESTJE	Trnovska vrata	2005	1.612,90	10%	38%	-20%	1.958,71
		19.500,00	Garažno PM	12,40	LJUBLJANA	ZGORNJA ŠIŠKA	Mostec	2001	1.572,58	10%	38%	-20%	1.909,74
povprečje 1.891,11													
mediana 1.927,01													

Vir: Aplikacija Valuer, lastna analiza

Povprečna realizirana prodajna cena garažnih parkirnih mest v okolici ocenjevana nepremičnine v zadnjih dveh letih po izvedenih prilagoditvah znaša 1.891 €/m², mediana pa 1.927 €/m².

Glede na izvedeno analizo z upoštevanjem povprečne indikativne vrednosti znaša tržna vrednost ocenjevanega garažnega parkirnega mesta zaokroženo 26.000 €.

Enota primerjave

Glede na namembnost ocenjevana nepremičnine in podatke o primerljivih nepremičninah sem kot enoto primerjave izbrala **kvadratni meter neto površine (m² NTP) parkirnega mesta**.

Obseg pravic na nepremičnini

Ocenjujem polno lastninsko pravico. Pri izbranih nepremičninah gre za prenos enakega obsega pravic, zato prilagoditev ne izvedem.

Prodajni pogoji

Iz podatkov aplikacije Valuer izhaja, da so bile vse transakcije izvedene kot prodaja na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedemo.

Vrsta transakcije

Pri izvedbi prilagoditev je treba ločiti med cenami že realiziranih transakcij in ponudbenimi cenami. Ker so bile vse izbrane primerljive nepremičnine predmet realiziranih poslov, prilagoditev ne izvedemo.

Datum transakcije

Časovno prilagoditev izvedem glede na gibanje cen v času med datumom prodaje primerljive nepremičnine in datumom ocenjevanja. Cene garažnih parkirnih mest v večstanovanjskih objektih sledijo cenam stanovanj. Po podatkih GURS se zadnja zaporedna leti beleži rekordne rasti cen stanovanjskih nepremičnin, kažejo pa se že znaki stagnacije cen. Prilagoditev izvedemo glede na podatke o indeksih rasti rabljenih stanovanj v Ljubljani, ki jih objavlja Statistični urad RS.

Tabela 6: Indeksi cen rabljenih stanovanj v Ljubljani – četrtletje / prejšnje četrtletje

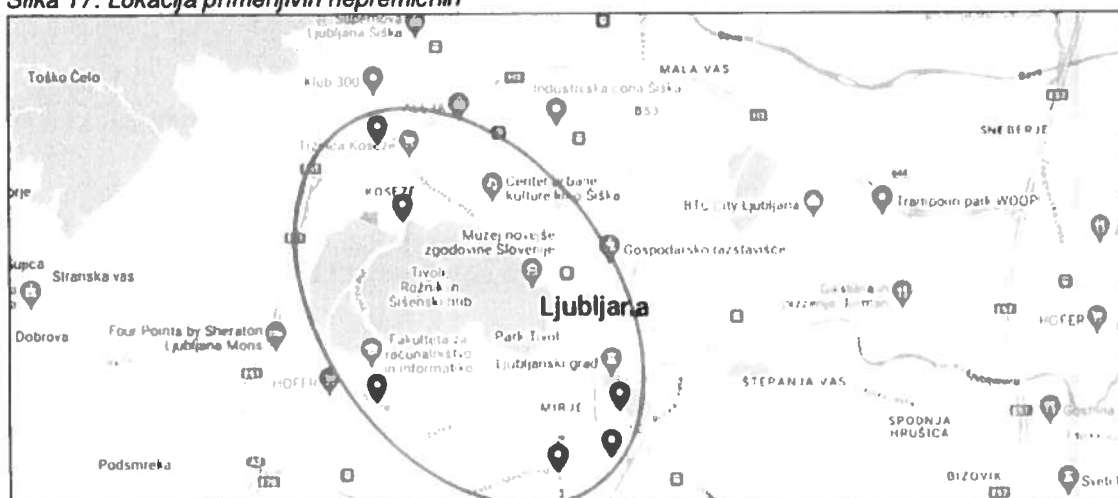
Rabljeni stanovanja - Ljubljana									
Četrtletje	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4	2024/1
Indeks četrtletje / prejšnje četrtletje	105,3	102,6	100,6	100,0	98,2	102,8	99,9	100,0	100,0
Indeks	1,096	1,041	1,015	1,008	1,008	1,027	0,999	1,000	1,000
Prilagoditev	10%	4%	1%	1%	1%	3%	0%	0%	0%

Vir: Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>

Lokacija

Vse izbrane primerljive nepremičnine se tako kot ocenjevana nahajajo v novejših stanovanjskih soseskah v okolici ocenjevana nepremičnine v Ljubljani v radiju največ 2 km. Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije parkirnih mest na vrednost nepremičnine.

Slika 17: Lokacija primerljivih nepremičnin



Vir: Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>

Slika 18: Vrednostne cone za garaže



Vir: Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

Tabela 7: Prilagoditev zaradi lokacije

Lokacija	Vrednostna raven	Referenčna vrednost	Prilagoditev
Trnovsko predmestje	15	16.000 €	0%
Prule	15	16.000 €	0%
Vič	13	11.600 €	38%
Tabor	15	16.000 €	0%
Mostec	13	11.600 €	38%

Velikost

Vpliv velikosti na vrednost nepremičnine je upoštevan z izbiro enote primerjave, ki je v konkretnem primeru kvadratni meter parkirnega mesta, zato izvedba prilagoditev ni potrebna.

Tip parkirnega mesta

Ocenjevano garažno parkirno mesto je odprto iz sprednje stani in se nahaja pod konzolnim delom objekta in ne znotraj objekta. Vsa primerljiva garažna parkirna mesta predstavljajo klasična zaprta garažna parkirna mesta v skupnih garažah. Zaradi navedenega za razliko v funkcionalnosti izvedemo prilagoditev.

Stanje objekta

Leto gradnje, obnove in vrsta rabe vplivajo na stanje nepremičnin. Vsa parkirna mesta se nahajajo v novejših primerljivih večstanovanjskih objektih, zato prilagoditev ne izvedem.

3.1.1.3 INDIKATIVNA VREDNOST PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1722-8625-22**, ki v naravi predstavlja garažno parkirno mesto neto tlorisne površine 13,7 m² v pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Velika čolnarska ulica 4, Ljubljana,

znaša po načinu tržnih primerjav na dan 15. 2. 2024:

ID znak del stavbe 1722-8625-22	garažno parkirno mesto	26.000,00 €
--	-------------------------------	--------------------

3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)

ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi **VL 64282/2023 (pristop: VL 68036/2023)** sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak del stavbe 1722-8625-22 do celote**.

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **način tržnih primerjav**.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremenmi iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1722-8625-22**, ki v naravi predstavlja garažno parkirno mesto neto tlorisne površine 13,7 m² v pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Velika čolnarska ulica 4, Ljubljana, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan **15. 2. 2024** znaša:

ID znak del stavbe 1722-8625-22	garažno parkirno mesto	26.000,00 €
--	-------------------------------	--------------------

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevane nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

5 VIRI IN LITERATURA

5.1 VIRI

V procesu ocenjevanja sem se brez posebnega preverjanja zanašala na podatke, pridobljene iz naslednjih virov:

- Izpiski iz zemljiške knjige, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Geodetska uprava RS, URL: [http:// https://ipi.eprstor.gov.si/jv/](http://https://ipi.eprstor.gov.si/jv/)
- Geodetska uprava RS, 2008–2023. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2023/1*. Ljubljana, 2008–2023.
- Geodetska uprava RS, 2018–2023. *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leta 2016 – 2022*,. Ljubljana, 2018–2023.
- Aplikacija Valuer
- Portal Nepremičnine.net, URL: <https://www.nepremicnine.net/>
- Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>
- Najdi.si – zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj. Vir: UMAR, 2023. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023*. Ljubljana, september 2023
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. *Poročilo o razvoju 2018*. Ljubljana, junij 2018
- Statistični urad RS, 2018. *Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018*. Ljubljana, 2018.
- Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>
- Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Portal Trg nepremičnin, URL: <http://www.trgnepremicnin.si/>
- PEG online – gradbeni portal, URL: <http://www.peg-online.net/>
- Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>
- Banka Slovenije, 2022. *Mesečna informacija o poslovanju bank*. Ljubljana, julij 2022
- Eurostat, URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- MTS Slovenia Dailly Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rs/fixing/>
- Portal SLONEP, URL: <http://www.slonep.net/>
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 1/11)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)
- Etažni načrt št. vloge 02132-2170/2014 z dne 6. 6. 2014

V postopku ocenjevanja sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevane nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

5.2 LITERATURA

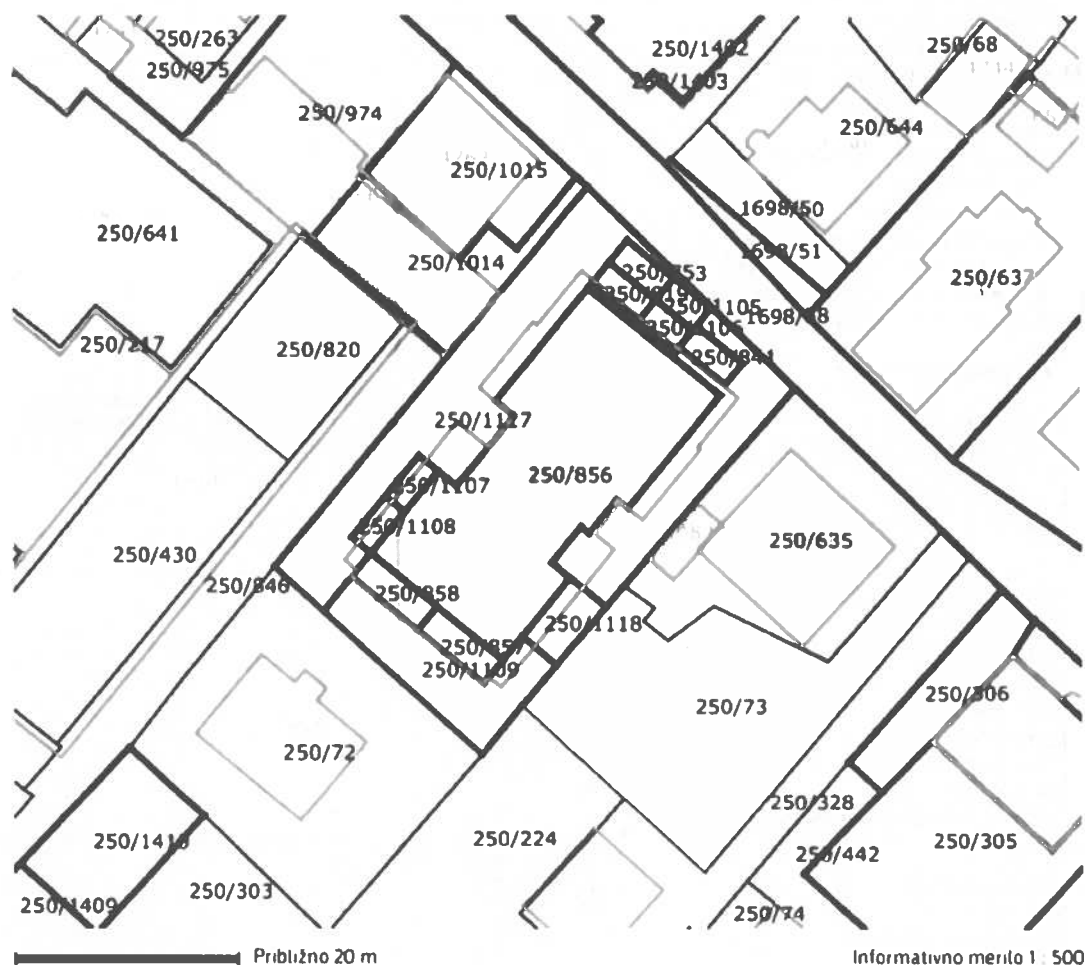
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18)
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Zakon o revidiranju (Ur.l.RS, št. 65/08, 63/13)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l.RS, št. 91/12)
- Stvarnopravni zakonik (Ur.l.RS, št. 87/02 in 91/13)
- BKI Baukosten Gebaude. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- BKI Baukosten Bauelemente. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- BKI Baukosten Regionalfaktoren für Deutschland und Europa. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- Brachmann R., Holzner P., 1999. *Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude – Versicherungswerte*. Oppermann, 1999
- Neufert, E., 2008. *NEUFERT, Projektiranje v stavbarstvu*. Tehniška založba Slovenije
- Pšunder, I., Torkar, M., 2007. *Vrednost nepremičninskih pravic*. Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, avgust 2007
- Pšunder, I., Cirman, A., 2011. *Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin*. Geodetski vestnik 55/3, str. 546–560. Ljubljana, 2011
- Pšunder, I., Vrenčur, R., 2012. *Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah*. Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, oktober 2012
- SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011
- Prostor, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013.
- Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. *Določanje mere kapitalizacije*. Sirius 2018/3, str. 72–79. Ljubljana, 2018
- Kebrič, Šturm, 2018. *Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Sirius 2018/3, str. 17–26. Ljubljana, 2018
- Cirar, 2018. *Ocenjevanje likvidacijske vrednosti v insolventnih postopkih*. Sirius 2018/3, str. 5–16. Ljubljana, 2018

6 PRILOGE

Seznam prilog:

- Izris parcele
- Podatki katastra nepremičnin
- Analiza trga nepremičnin

katastrska občina 1722 TRNOVSKO PREDMESTJE, parcela 250/856



Katastrska občina:	1722 TRNOVSKO PREDMESTJE
Parcelna številka:	250/856
Površina parcele:	425 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Da

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1722 TRNOVSKO PREDMESTJE
Številka stavbe: 8625
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: 1490,8 m²
Število etaž: 3
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 9
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 289,9 m
Najvišja višinska kota stavbe: 300,4 m
Karakteristična višina stavbe: 289,9 m
Leto izgradnje stavbe: 2005
Material nosilne konstrukcije: beton, železobetonski
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1722 TRNOVSKO PREDMESTJE	250/856	425 m ²	425 m ²

Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Velika čolnarska ulica 4

Številka dela stavbe: 22
Naslov: /
Št. stanovanja ali posl. prostora: /
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: garažno parkirno mesto
Uporabna površina: 13,7 m²
Neto tlorisna površina: 13,7 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: PRIMUS PROJEKT, specializirane storitve v gradbeništvu, podjetniške in poslovne storitve in svetovanje, d.o.o.
Status upravnika: K - katastrski
Ovrgalo: Da
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garažni parkirni prostor	13,7 m ²

7 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

7.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

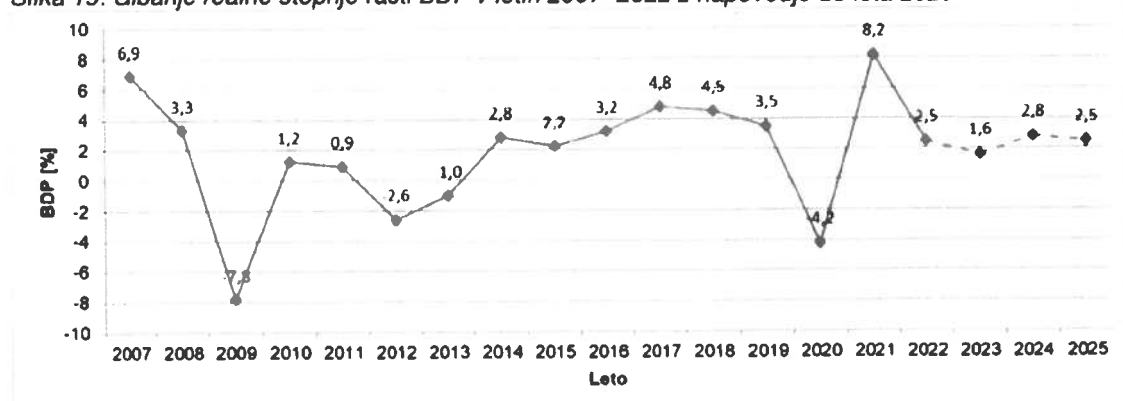
7.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

Mednarodne institucije v zadnjih napovedih za letos pričakujejo skromno gospodarsko rast v evrskem območju in zmerno krepitev v prihodnjih dveh letih. Po letošnji umiritvi naj bi se rast BDP evrskega območja ob stabilnejših razmerah na energetskih trgih, visoki zaposlenosti in krepitvi rasti plač ter odpravi težav v dobavnih verigah postopno povišala. Popuščanje inflacijskih pritiskov bo krepilo rast razpoložljivega prihodka, kar bo spodbujalo zasebno potrošnjo, ki bo glavno gonilo gospodarske rasti v prihodnjih dveh letih. V drugo smer pa bodo delovali pričakovana slabitev rasti svetovnega povpraševanja, vse večji vpliv zaostrovanja pogojev financiranja in postopno umikanje javnofinančnih podpor. Za evrsko območje tako za letos na podlagi napovedi tujih institucij predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2024 in 2025 okrepila na 1,3 % oz. 1,6 %. Predpostavljena rast tujega povpraševanja za Slovenijo v letošnjem letu (1,4 %) je precej nižja od rasti v preteklih dveh letih, ob postopnem izboljšanju razmer v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah pa v letih 2024 in 2025 pričakujemo njeno ponovno krepitev. Zaradi vztrajanja visoke osnovne inflacije ECB nadaljuje vodenje restriktivne denarne politike. Svet ECB je julija 2023 devetič zapored dvignil ključne obrestne mere.⁴ Obrestna mera glavnega financiranja tako znaša 4,25 %, največ po juliju 2008. To vpliva na zaostrovanje pogojev zadolževanja v evrskem območju, ki se slabšajo že od začetka leta 2022, kar vpliva na umirjanje gospodarske in kreditne aktivnosti v evrskem območju in v Sloveniji. Ob prenehanju ponovnega investiranja plačil glavnice zapadlih vrednostnih papirjev julija 2023 se obseg sredstev v okviru programa nakupa vrednostnih papirjev (APP) postopoma zmanjšuje. Sredstva v okviru izrednega programa nakupa vrednostnih papirjev ob pandemiji (PEPP) pa namerava ECB v celoti ponovno investirati vsaj do konca leta 2024. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

Letos se nadaljuje umirjanje gospodarske rasti (1,6 %); zaradi močnejših stroškovnih vplivov na podjetja in gospodinjstva ter občutnejše umiritve rasti tujega povpraševanja bo rast tudi nekoliko nižja od spomladanskih pričakovanj. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,8 % leta 2024 in 2,5 % leta 2025). S postopno višjo rastjo tujega povpraševanja pričakujemo v naslednjih dveh letih ponovno rast izvoza in krepitev rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, nadaljevala se bo rast storitvene menjave. Za leto 2024 napovedujemo nadaljnjo rast investicij (5,5 %), spodbujeno s sanacijo in obnovo po letošnjih poplavih ter ponovno rastjo podjetniških investicij v opremo in stroje. V primerjavi s Pomladansko napovedjo pa je rast investicij višja zaradi dodatnih investicij v povezavi s sanacijo in obnovo po poplavih. Ob razmeroma visoki stopnji izkoriščenih zmogljivosti v gradbeništvu sicer obstaja precej negotovosti; predvsem bi lahko dodatno povpraševanje zaradi sanacije škode po poplavih povišalo cene v gradbeništvu in izrivalo druge investicije. Rast investicij se bo leta 2025 umirila (4,3 %). Zasebna potrošnja bo ob okrepljeni realni rasti dohodkov v letih 2024 in 2025 višja za 2,3 % oz. 1,8 %. Na to bo vplivalo nadaljevanje rasti zaposlenosti in plač ter umirjanje rasti cen, kar bo spodbudno vplivalo na potrošnjo nenujnih dobrin in storitev. Pričakujemo, da bo nagnjenost k varčevanju v letih 2024 in 2025 ostala podobna kot letos in lani, ko je bila (po revidiranih podatkih) višja kot pred epidemijo. Na višjo rast državne potrošnje v prihodnjih dveh letih (1,9 % leta 2024 in 2,2 % leta 2025) pa bosta vplivala tudi nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo in postopno vzpostavljane sistema dolgotrajne oskrbe. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

Slika 19: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

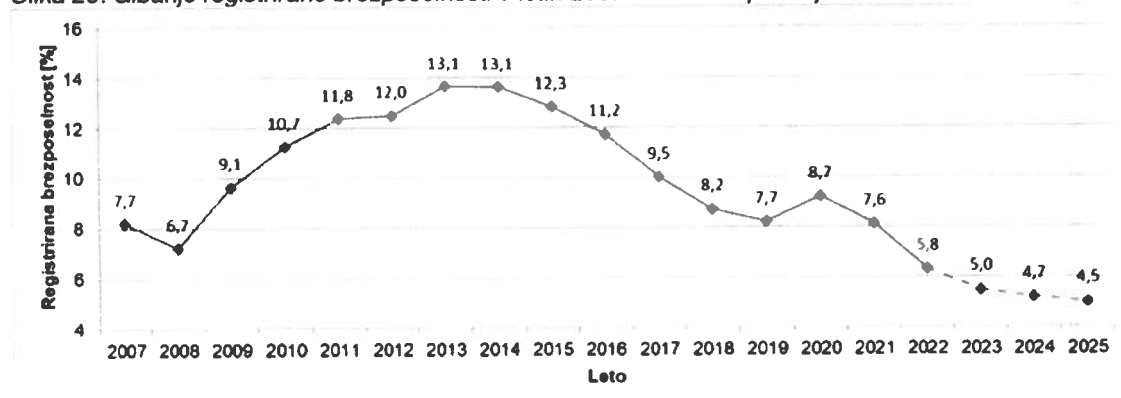


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca leta še umirjala, pri čemer veliko pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Zaostrene razmere bodo sicer nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje tuje delovne sile. Demografska gibanja, ko se število prebivalcev, starih 20–64 let, že od leta 2012 vidno zmanjšuje, bodo tako postajala vedno večji omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

Slika 20: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

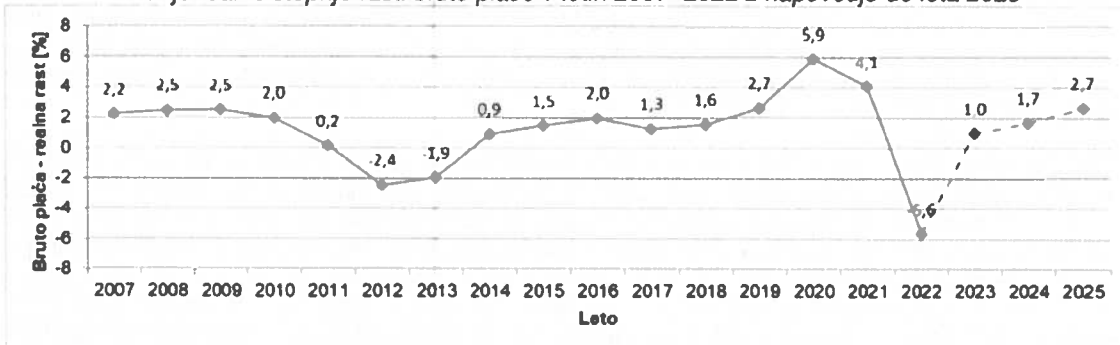


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.4 PLAČE

Nominalna rast povprečne bruto plače bo letos visoka (8,6 %), a bo ob še vedno visoki inflaciji realno skromna (1,0 %); realna rast se bo v prihodnjih dveh letih postopno krepila zaradi umirjanja inflacije in pomanjkanja delovne sile. Nominalna rast plač bo letos v zasebnem in v javnem sektorju presegala 8 %. Na pospešitev rasti v zasebnem sektorju glede na lani bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadra in krepitvi teženju po ohranjanju kupne moči dohodka v okolju povišane inflacije ter tudi januarsko povišanje minimalne plače. V javnem sektorju bo na rast plač vplivala predvsem uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo ob nižjih cenovnih pritiskih nominalna rast plač nekoliko umirila, a bo ostala razmeroma visoka zaradi pritiskov s trga dela, ki se bodo zaradi neugodnih demografskih trendov ohranjali. Napoved rasti bruto plač spremljajo precejšnja tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju; dinamiko njene uveljavitve in oceno učinkov na rast plač pa je v tem trenutku težko oceniti. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

Slika 21: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

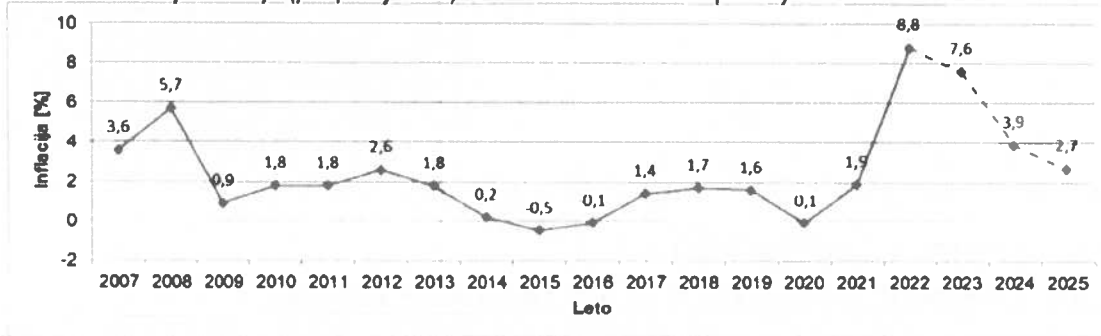


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.5 INFLACIJA

Pričakujemo, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Ocenjujemo, da se bo rast cen storitev konec letošnjega leta pričela umirjati, a bo še vedno razmeroma visoka in bo k inflaciji pomembno prispevala v celotnem obdobju napovedi. Tudi prispevek cen hrane bo letos ostal razmeroma visok, se pa rast cen hrane znižuje z visokih ravni v začetku leta. Prispevek cen energentov naj bi bil ob odsotnosti šokov v obdobju celotne napovedi zmeren (tu sicer pričakujemo nihanja medletnih rasti zaradi učinka osnove, povezane s preteklimi vladnimi ukrepi), prav tako naj bi se nadaljevalo tudi postopno umirjanje rasti cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,4odstotna, v povprečju leta pa bo, predvsem zaradi visokih rasti v začetku leta, 7,6-odstotna. Za obdobje 2024–2025 pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala; ob podpori ukrepov denarne politike naj bi se do konca leta 2024 znižala na dobre 3 %, do konca leta 2025 pa približala 2 %. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

Slika 22: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025



Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.6 INVESTICIJE

Rast izvoza blaga in storitev bo letos tako nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja. Pričakujemo pa nadaljevanje visoke aktivnosti pri investicijah v zgradbe in objekte, ki se bo sicer umirjala: po podatkih o poslovnih tendencah v gradbeništvu se namreč kazalnik novih naročil znižuje, umirjanje aktivnosti pa nakazujejo tudi podatki o gradbenih dovoljenjih. Nasprotno bo odpravljanje posledic avgustovskih poplav na aktivnost v gradbeništvu vplivalo spodbudno. Sicer bo neposreden negativen vpliv poplav na aktivnost predelovalnih dejavnosti in transporta ter izvoza po naši oceni prehodni in, kljub veliki prizadetosti na lokalnih ravneh, na makroekonomski ravni ne bo velik. Investicije v opremo in stroje bodo letos manjše kot lani, ob umirjanju aktivnosti v mednarodnem okolju in višjih obrestnih merah. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

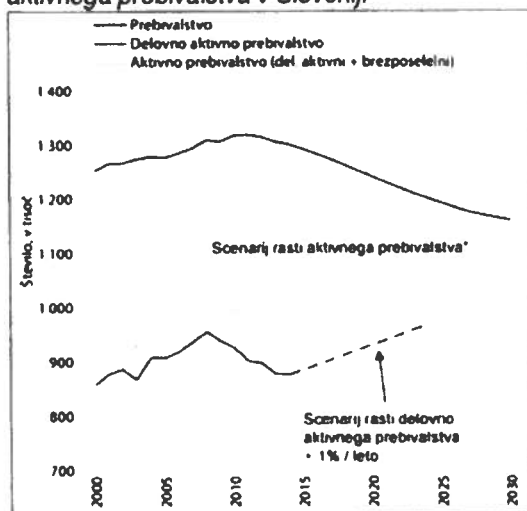
7.1.7 DEMOGRAFSKA GIBANJA

V prihodnje bodo na možnosti za zagotavljanje dostojnega življenja pomembno vplivale demografske spremembe, ki so v Sloveniji zelo intenzivne. Pričakovano trajanje življenja se povečuje, delež starejših narašča, število rojstev stagnira, število neto priselitev pa je razmeroma majhno. Po letu 2011 se tako

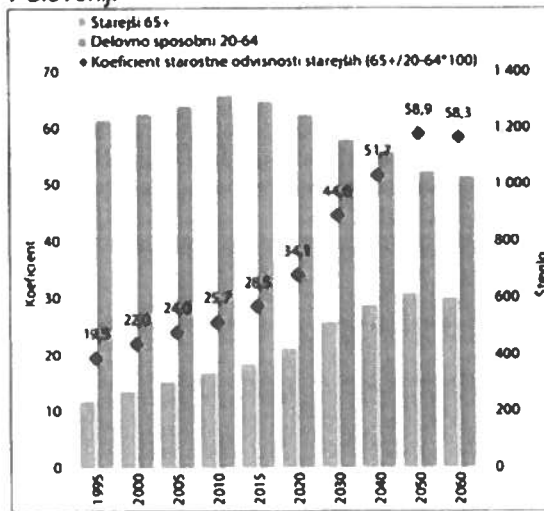
število prebivalcev, ki spadajo v najbolj aktivno skupino prebivalstva (20–64 let), zmanjšuje. V prihodnjih letih se bo intenzivnost demografskih sprememb še okrepila. Zadnje projekcije prebivalstva iz leta 2015 za Slovenijo napovedujejo, da se bo koeficient starostne odvisnosti prebivalstva do leta 2030 povečal za 20 o. t. in znašal 79,6, kar pomeni da bo od 100 prebivalcev v starosti 20–64 let odvisnih okoli 80 otrok, mladih in starejših.

Demografske spremembe zmanjšujejo ponudbo delovne sile, kar lahko v prihodnosti postane omejitveni dejavnik za gospodarski razvoj. Ob naraščanju povpraševanja po delovni sili se delodajalci v zadnjih letih že vse pogostejše srečujejo s težavami pri iskanju ustrezne delovne sile, ki se bodo v prihodnjih letih še povečevale. Ob ohranjanju skromnih migracij namreč tudi večja delovna aktivnost mladih in starejših ne bo zadostovala za pokritje vseh potreb po delovni sili. Zmanjševanje števila prebivalstva v starosti 20–64 let bi tako lahko ob nespremenjenih politikah trga dela in upokojitvenih pogojih v prihodnjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za rast in razvoj gospodarstva. Simulacije predpostavk demografskih gibanj kažejo, da bi se – brez neto priseljevanja tuje delovne sile – število delovno sposobnih, ki ga danes opredeljujemo s starostno skupino 20–64 let, zmanjšalo celo, če bi delovno sposobne prebivalce opredelili kot starostno skupino 20–85 let. Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, april 2018

Slika 23: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 24: Koeficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2016. Poročilo o razvoju 2016. Ljubljana, maj 2016

7.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

7.2.1 OSREDNJSLOVENSKA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA

Osrednjeslovenska statistična regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. V svoje območje vključuje 26 občin. Regija ima ugodno središčno lego glede na sosednje regije, njeno največje urbano središče pa je mesto Ljubljana. Poleg ugodne lege sta njeni pomembni prednosti tudi dobra prometna povezanost ter dejstvo, da se v tej regiji nahaja glavno mesto države.

Mestna občina Ljubljana je središče Osrednjeslovenske regije in glavno mesto države. Je geografsko, ekonomsko, politično, znanstveno in kulturno središče Slovenije ter pomembno evropsko trgovsko, poslovno, kongresno in sejensko središče, pa tudi prometno središče Slovenije. Lega na križišču pomembnih prometnic je močno vplivala na njen razvoj. Ljubljana leži približno 140 km zahodno od Zagreba, 250 km vzhodno od Benetk, 350 km jugozahodno od Dunaja ter 400 km jugozahodno od Budimpešte. Ima urejeno prometno infrastrukturo in dobro dostopnost po evropskem in slovenskem avtocestnem omrežju, ima pa tudi dobro železniško in letalsko povezavo. Železniška postaja Ljubljana predstavlja najpomembnejše železniško križišče v državi in leži ob povezavi Nemčije s Hrvaško ter Trstom in Budimpešto. Najbližje mednarodno letališče je Letališče Jožeta Pučnika na Brniku, ki je od centra Ljubljane oddaljeno 26 km. Vir: Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>

Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter trgovska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. Industrija,

zlasti farmacevtska, petrokemična in živilska industrija, ostaja najbolj pomembna gospodarska dejavnost. Druga področja vključujejo bančništvo, finance, promet, gradbeništvo, obrti, storitvene dejavnosti in turizem. Javni sektor zagotavlja delo na področju izobraževanja, kulture, zdravstva in lokalne uprave. Zlasti v zadnjih dveh desetletjih je pomembna panoga trgovina in turizem. Vir: *Mestna občina Ljubljana*, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>

7.2.2 DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Osrednjeslovenska regija je po površini za jugovzhodno Slovenijo druga največja slovenska regija, saj predstavlja 11,5 % ozemlja Slovenije. V regiji živi dobra četrtina vseh prebivalcev Slovenije (26,4 %), z 238 prebivalci/km² pa ima regija tudi daleč najvišjo gostoto naseljenosti (slovensko povprečje je 104). Povprečna starost prebivalcev v regiji je najnižja med regijami in znaša 42,3 let. Regija beleži pozitiven naravni prirast (rodnost je višja od smrtnosti) in negativen skupni prirast, kar kaže na negativen selitveni prirast (razlika med številom priseljenih in številom odseljenih prebivalcev).

Mestna občina Ljubljana meri 275 km², torej pokriva dobro desetino Osrednjeslovenske regije. Je najgostejše naseljena občina v Sloveniji, saj v njej živi 1.069 prebivalcev na km², kar je več kot desetkrat več od povprečne gostote prebivalstva v Sloveniji. Povprečna starost občanov je nekoliko nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije in znaša 42,7 leta.

Tabela 8: Demografski podatki Slovenije, regije in občine

	Površina		Število prebivalcev, 2022		Gostota prebivalstva na km ²	Povprečna starost prebivalcev [leta]	Naravni prirast, 2021	Skupni prirast (naravni + selitveni), 2021
	[km ²]	[%]		[%]				
Slovenija	20.273	100	2.108.732	100	104,0	43,8	-4.277	-1.797
Osrednjeslovenska regija	2.334	11,5	556.862	26,4	238,6	42,3	76	-1.034
Ljubljana	275	1,4	293.845	14	1.068,5	42,7	-45	-1434

Vir: Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>

7.2.3 EKONOMSKE KARAKTERISTIKE

V Osrednjeslovenski regiji ima več kot tretjina prebivalcev starosti med 25 in 64 let višješolsko ali visokošolsko izobrazbo, kar je največ med vsemi regijami. Delež oseb, ki živijo pod pragom tveganja revščine, je v tej regiji drugi najnižji. Velika večina delovno aktivnih prebivalcev Osrednjeslovenske regije tudi dela v tej regiji (90 %), poleg njih pa dela v tej regiji tudi 88.000 delovno aktivnih oseb iz drugih statističnih regij Slovenije, ki prihajajo v regijo kot delovni migranti. Stopnja registrirane brezposelnosti v tej regiji (7,2 %) je nižja od povprečja v Sloveniji (7,6 %). Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je najvišja med vsemi statističnimi regijami in znaša 1.382 EUR.

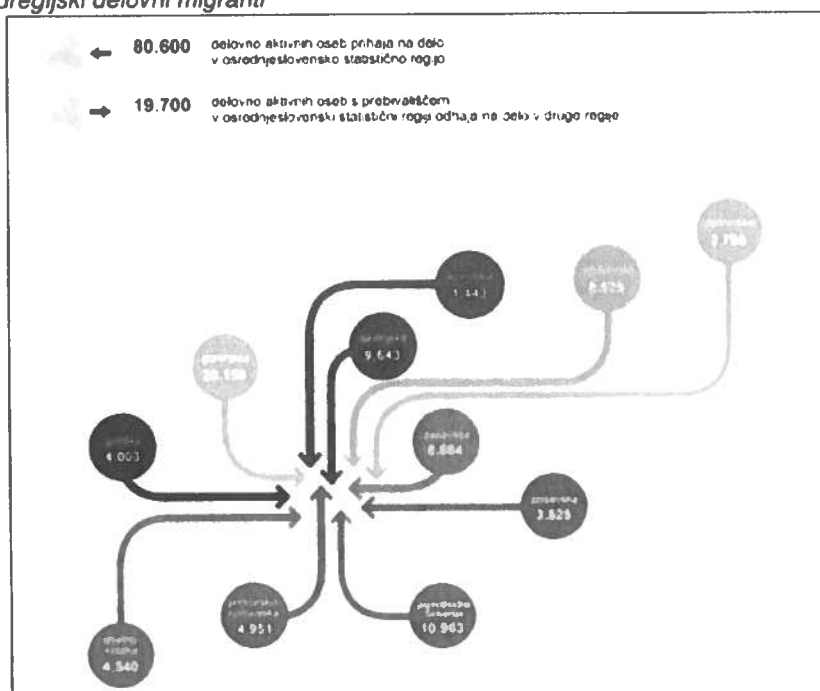
Osrednjeslovenska statistična regija je ustvarila 38,7 % nacionalnega BDP oz. več kot 36.400 EUR na prebivalca. V tej regiji je največ podjetij (tretjina vseh podjetij v Sloveniji) in tudi največ hitrorastočih podjetij (36 %). Samo v občini Ljubljana je bilo v letu 2019 ustvarjenih več kot 2,2 milijona turističnih prenočitev, od tega so več kot 95 % ustvarili tuji turisti.

Tabela 9: Ekonomske karakteristike Slovenije, regije in občine

	Število podjetij, 2021		Število delovno aktivnih prebivalcev, 2021	Število registriranih brezposelnih oseb, 12/2021	Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 2021	Povprečna mesečna neto plača (EUR), 2021	BDP (mio. EUR), 2021		BDP na prebivalca (EUR), 2021
		[%]						[%]	
Slovenija	211.188	100	900.262	65.969	7,6	1.270,30	52.208	100	24.770
Osrednjeslovenska regija	71.990	34,0	319.564	16.819	7,2	1.382,64	20.239	38,7	36.426
Ljubljana	45.402	21,5	237.640	10.185	8,5	1.442,29			

Vir: Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>

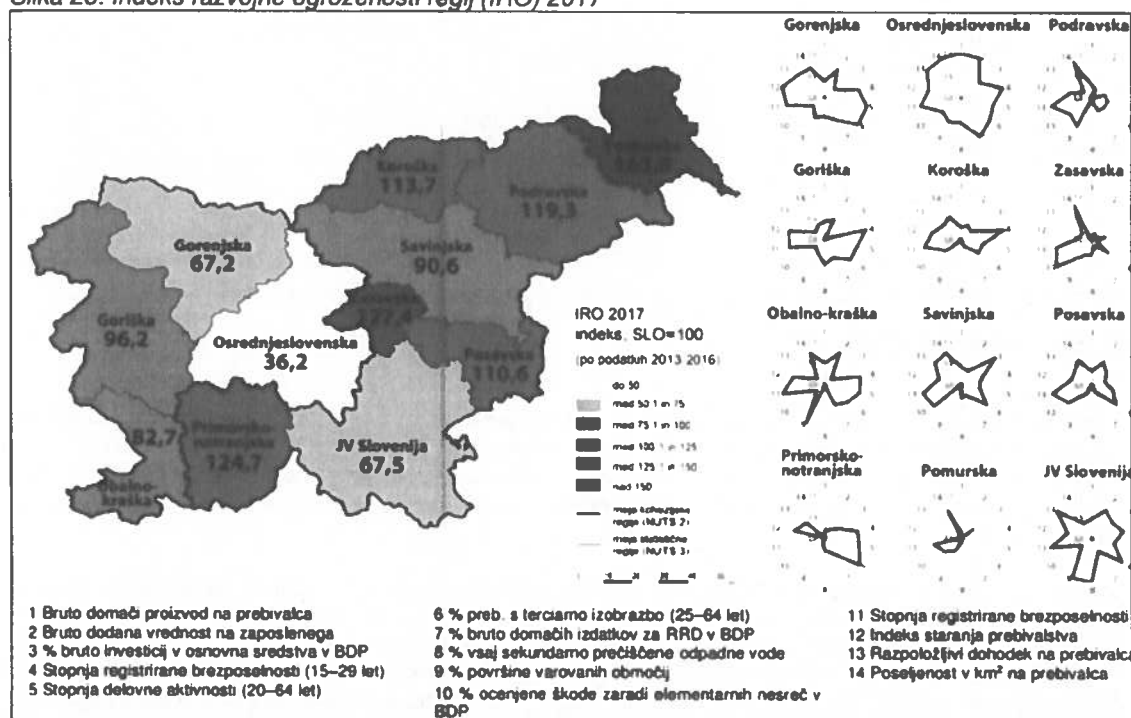
Slika 25: Medregijski delovni migranti



Vir: SURS, 2018. Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018. Ljubljana, 2018.

Sintezni indeks razvojnega ogroženosti (IRO), izračunan na podlagi podatkov razpoložljivih v letu 2017, je najvišji v pomurski regiji, najnižji pa v osrednjeslovenski. Pomurska regija (vrednost indeksa 163,8) ima najnižje vrednosti kar pri sedmih kazalnikih, na predzadnjem mestu pa je tudi po BDP na prebivalca. Osrednjeslovenska regija ima pri večini kazalnikov najvišje vrednosti (ali med najvišjimi), nižje, a še vedno nadpovprečne vrednosti ima le pri kazalniku deleža bruto investicij v osnovna sredstva v BDP in deležu površin varovanih območij. Povprečnemu indeksu se je najbolj približala goriška regija. Najvišji BDP na prebivalca ima osrednjeslovenska regija, ki presega slovensko povprečje za več kot 40 %. K temu prispeva tudi to, da ima ta regija največ, tj. več kot tretjino, delovnih mest in posledično veliko delovnih migracij. Edina regija, ki še presega slovensko povprečje po BDP na prebivalca, je obalno-kraška. Najnižji BDP na prebivalca ima zasavska regija, ki dosega le malo več kot 50 % slovenskega povprečja. Od leta 2016 se BDP spet povečuje v vseh regijah. Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018

Slika 26: Indeks razvojnega ogroženosti regij (IRO) 2017



Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018

7.3 TRG NEPREMIČNIN

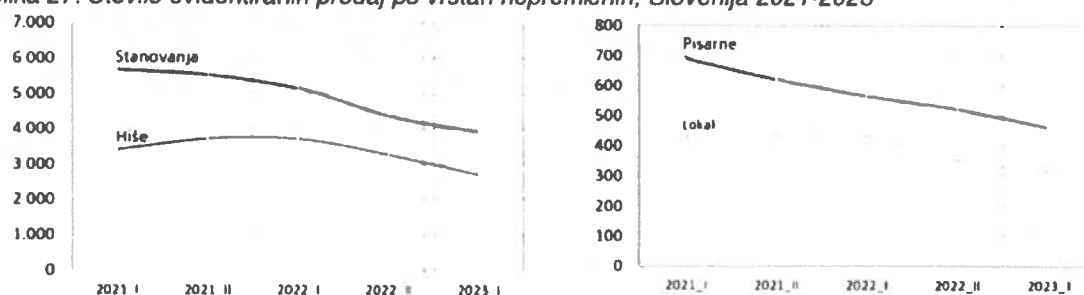
7.3.1 OBSEG PROMETA

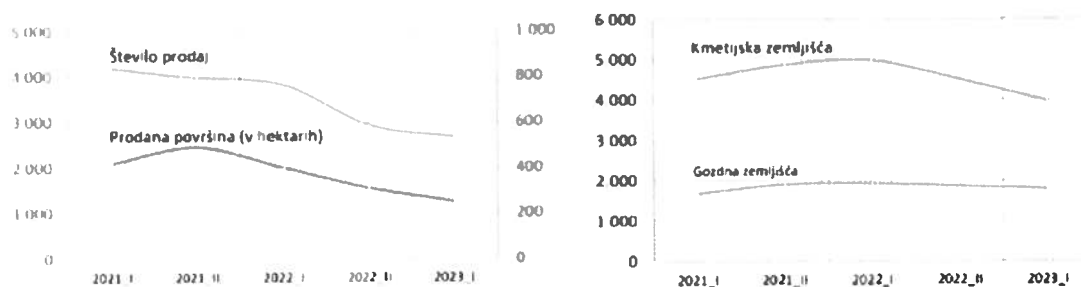
V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.

Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 %, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 %. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

Slika 27: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2021-2023





Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

7.3.2 GIBANJE CEN

Slovenija

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 %, cene hiš za 8 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 %, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 %. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 %. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

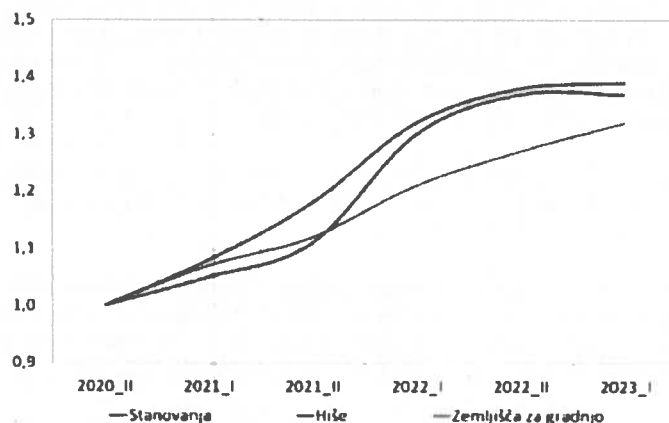
Slika 28: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, verižno, Slovenija, 2020/2 – 2023/1

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 %, cene hiš za okoli 55 %, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 %.

Slika 29: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2020/2 – 2023/1



Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

7.3.3 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO, STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

7.3.3.1 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za večstanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe ...), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča. Vir: GURS, 2017. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016. Ljubljana, april 2017

Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. Ljubljana, marec 2023

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke. V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 % nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 %. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

Slika 30: Cena stavbnega zemljišča po območjih, 2023/1

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

7.3.3.2 STANOVANJA

V prvem polletju 2023 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.550 €/m². Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja Ljubljana, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m²) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m² in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m².

Po cenah sledi Obala, kjer je v primerjavi z enim letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (3.690 €/m²) ostala praktično enaka oziroma se je znižala za 10 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.200 do 4.500 €/m².

Tako kot običajno, so bile tudi v letošnjem prvem polletju za cenami stanovanj v Ljubljani in na Obali po višini cene v okolici glavnega mesta. V Severni okolici Ljubljane je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.210 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa 3.070 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 160 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 110 €/m².

Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2023 cene v Kranju. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.010 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala za 20 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m².

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m²). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v Celju, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m². V Mariboru je srednja cena znašala 2.040 €/m², v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m². Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m². Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

Slika 31: Cena na kvadratni meter stanovanja po območjih, 2023/1

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	2.701	1.840	2.550	3.540	1974	51
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

7.3.3.3 STANOVANJSKE HIŠE

Najvišje cene so v prvem polletju 2023 dosegle hiše v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena rabljene hiše je bila 372.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 nižja za 3.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 290.000 do 470.000 evrov.

Statistično se je na drugo mesto po cenah hiš v letošnjem prvem polletju prebila Severna okolica Ljubljane, kjer se je srednja pogodbeni cena hiše (322.000 €) v primerjavi s prvim polletjem 2022 tudi največ povečala, in sicer za 37.000 evrov. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2023 prodala po cenah med 230.000 in 385.000 evrov.

Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer je bila srednja cena prodane hiše 247.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 180.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično znižala kar za 58.000 evrov.

Na Obali, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 19.000 evrov. V Kranju z okolico, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov. V Mariboru, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov. V Celju, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

Slika 32: Cena hiš po območjih, 2023/1

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	180.000	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

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

Slika 33: Velikost vzorca in mediana cen, Slovenija in območja, 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (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
POSOCJE 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
HALOŽE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE			24	195.000	25	50

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. Ljubljana, marec 2023



1
by

