



Z dnem 25. 3. 2018 je pričel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), ki v 181. členu določa, da se cenilno poročilo objavi na spletu, pri čemer je treba varovati osebne podatke strank. Zato vas prosimo, da v cenilnem poročilu ne navajate naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka.

Cenilno poročilo ŠT. 1 – del 2

Podatki o ocenjevani nepremičnini in ocena tržne vrednosti

V delu dva ni osebnih podatkov udeležencev postopka in drugih osebnih podatkov

ZADEVA	2769 VL 92049/2022
CENILNO POROČILO	DEL 2 (V POROČILU NI OSEBNIH PODATKOV)
ŠT. TISKANIH IZVODOV	1
OGLED NOTRANJOSTI	Ogled notranjosti stanovanja JE BIL omogočen
DATUM OGLEDA	09. 05. 2024
DATUM VREDNOTENJA	09. 05. 2024
DATUM POROČILA	19. 05. 2024
PREDMET OCENE	ID znak: del stavbe 1737-1904-22 do 1/2
NEPREMIČNINA V NARAVI	Stanovanje v 4. etaži poslovno stanovanjske stavbe (neto površina 58,0 m ² , uporabna površina 46,9 m ²)
NASLOV	PETKOVŠKOVO NABREŽJE 67, 1000 LJUBLJANA
GRADBENO DOVOLJENJE	Stavba je bila zgrajena leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu
OMEJITVE	Iz javno dostopnih podatkov ni razvidnih omejitev, ki bi vplivale na ocenjeno tržno vrednost
KATASTRSKI VPIS	Katastrski vpis po ZEN, del etažnega načrta je vstavljen v mnenje
ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE	NE (energetska izkaznica ni izdelana ne za stavbo ne za posamezne dele stavbe)
OCENJENA TRŽNA VREDNOST (€), delež 1/1	132.174,00 €
OCENJENA TRŽNA VREDNOST (€), delež 1/2	66.087,00 €

VIR: FOTOGRAFIJI Z DNE 09. 05. 2024 IN ETAŽNI NAČRT



OPOMBA: STANOVANJE NIMA KOPALNICE IN WC-JA, SANITARNI PROSTORI SO SKUPNI NA ETAŽI, STANOVANJE SE NAHAJA V MANSARDI

KAZALO

1. UVOD	3
1.1. NAMEN VREDNOTENJA.....	3
1.2. NALOGA POSTAVLJENA V SKLEPU O DOLOČITVI IZVEDENCA/CENILCA	4
1.1. OSNOVNI POJMI.....	4
1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA	6
1.3. VALUTA.....	7
1.4. DATUM VREDNOTENJA.....	7
1.5. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE.....	7
1.6. DATUM POROČILA.....	7
1.7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE.....	7
1.8. VIRI INFORMACIJ	8
1.9. OBSEG DELA	9
1.10. POROČILO O OGLEDU	9
2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN.....	10
2.1. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	10
2.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA	13
2.3. VARSTVENI REŽIMI KULTURNE DEDIŠČINE.....	13
2.4. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE	14
2.5. PODATKI VODENI V APLIKACIJI E PROSTOR	15
2.6. DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO	16
2.7. OGROŽENOST ZARADI POPLAV	17
2.8. LOKACIJA	18
2.9. ETAŽNI NAČRT	19
2.10. POVRŠINE NEPREMIČNINE.....	22
2.11. OCENA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA	22
2.12. ENERGETSKA IZKAZNICA	23
2.13. INTERNET	23
2.14. DOVOLJENJA SKLADNA S ZAKONOM O GRADITVI OBJEKTOV	23
2.15. ZNAČILNA OBDOBJA GRADNJE STAVB.....	23
2.16. OPIS	24
2.17. PODATKI PRIDOLJENI NA OSNOVI OGLEDA (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ)	24
3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV.....	31
3.1. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	31
3.2. VPOGLED V OGLAŠEVANE CENE.....	33
3.3. PRIMERLJIVE PRODANE NEPREMIČNINE (VIR: VALUER).....	34
3.4. IZVEDBA PRILAGODITEV	35
4. ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO).....	38
5. ZAKLJUČKI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6. PRILOGA: STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	38

1. UVOD

1.1. NAMEN VREDNOTENJA

Ocena tržne vrednosti je izvedena za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku 2769 VL 92049/2022.

Predmet ocene je nepremičnina:

Posamezni del stavbe ID znak: del stavbe 1737-1904-22 do 1/2, v naravi stanovanje v 4. etaži (mansarda) poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Petkovškovo nabrežje 67 v Ljubljani. Stanovanje ima bivalni prostor površine 46,9 m² in prostor z omejeno uporabo površine 11,1 m² (deli stanovanja, kjer je višina nižja od 1,6 m).

Objekt je bil po podatkih E prostora zgrajen leta 1800.

Stavba in posamezni deli imajo izveden katastrski vpis po ZEN in izdelan etažni načrt (deli etažnega načrta so vstavljeni v mnenje).

Ogled je bil izveden skladno z vabilom dne 09. 05. 2024. OGLED NOTRANJNOSTI STANOVANJA JE BIL OMOGOČEN (v mnenju so fotografije).

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevalne nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnina je vrednotena na dan 09. 05. 2024.

Datum ogleda nepremičnine je 09. 05. 2024.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 19. 05. 2024.

Iz ogleda je razvidno, da stanovanje nima lastne kopalnice in stranišča. V stanovanju je vodovodna instalacija in odtok samo v kuhinji.

Sanitarni prostori na etaži so deli stavbe 52, 53, 54, 55.

Bližje stanovanju sta dela 52 in 53.

Del stavbe 53 je bil v času ogleda zaklenjen s ključavnicco, del 52 je bil odprt (WC).

Nepremičnina NI obremenjena z bremenom, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti. Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

Večstanovanjska stavba ima urejen dostop na javno prometno površino.

Iz vpogleda v Atlas okolja, integrirane karte razredov poplavne nevarnosti je razvidno, da se večstanovanjska stavba, v kateri se nahaja ocenjevano stanovanje, ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.

Vrednost nepremičnine s ZNAK 1737-1904-22, delež 1/1, ocenjujem na 132.174,00 €.

Vrednost nepremičnine s ZNAK 1737-1904-22, delež 1/2, ocenjujem na 66.087,00 €.

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 skladno z vsemi podatki, ki jih je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika, dolžnika in dostopnih javnih evidenc. Upnik in dolжник sta bila oba vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti izvedenko na vsa dejstva, za katera menita, da lahko vplivajo na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in vir uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. **Cena za ocenjevalne nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.**

Ogled notranjosti stanovanja JE BIL omogočen.

Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez opreme (predmet ocenjevanja je del stavbe!) in brez upoštevanja morebitnih najemnikov!

V Zemljiškoknjižnem izpisku ni vpisa o oddaji stanovanja v najem, na ogledu je dolžnica podala informacijo, da v stanovanju živi s hčerko.

Del poročila, ki vsebuje osebne podatke je podan ločeno (Del 1) in ni namenjen objavi na spletu. V DELU 1 SO TUDI OSEBNI PODATKI IN JE NAMENJEN IZKLJUČNO SODNICI.

1.2. NALOGA POSTAVLJENA V SKLEPU O DOLOČITVI IZVEDENCA/CENILCA

IZVRŠILNI ODDELEK

Miklošičeva 10, Ljubljana

2769 VL 92049/2022

Odreja se cenitev nepremičnine v lasti dolžnice in sicer ID znak: del stavbe 1737-1904-22 do 1/2.

1.1. OSNOVNI POJMI

Polna lastninska pravica na nepremičnini pomeni lastnikovo popolno pravico posesti, rasti 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 na posežnejši način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zagotovane 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).

Vir: 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

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 koriščenja.

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

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

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

Vir: SIST ISO 9836

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, podstrešje 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, delovne 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 priključnim 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 E PROSTOR. 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

Strošek je znesek, ki je potreben, da 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

Vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.
Vir: MSOV

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali samostojno, preudarno in brez prisile.
Vir: MSOV

1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA

Podlaga vrednosti je **TRŽNA VREDNOST** (skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju)

Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. Člen, (Način ugotovitve vrednosti)

(1) Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi.

(2) Vrednost nepremičnine **ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.**

(3) Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno **zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.**

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.

»Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjeteljša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta cena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina povzroča vrednosti (**povzeto po MSOV**). Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja, pri čemer pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive skladenjske ugotovitve. (**povzeto po MSOV**). **Za oceno tržne vrednosti nabavno vrednostni način ni primeren, če obstajajo tržni podatki!**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. **Način tržnih primerjav je pod pogojem, da je na voljo dovolj kvalitetnih podatkov, najprimernejši način za ocenjevanje nepremičninskih pravic.**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic je uporaba tega načina upravičena predvsem pri nepremičninah, ki lahko ustvarjajo dohodek same po sebi (npr. z oddajo) ali pa kjer se da prispevek nepremičnine k skupnemu donosu zanesljivo določiti.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Uporaba tega načina za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic je upravičena le, če ni dovolj kvalitetnih podatkov za izvedbo ocenitve po prejšnjih dveh načinih in mora biti posebej utemeljena.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

1.3. VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.4. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 09. 05. 2024.

1.5. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Datum ogleda nepremičnine je 09. 05. 2024.

1.6. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je 19. 05. 2024.

1.7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabila naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini se pridobila tekom ogleda nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen bremen, ki skladno s 174. Členom ZK, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane ter razvidna v ZK izpisih (E – zemljiška knjiga – vpisov n!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo more osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje (izvzisljni postopek). Skladno z MSOV mora biti v poročilu naveden namen uporabe in uporaba poročila je dovoljena izključno samo za naveden namen uporabe!
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim s naročnikom.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj / več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okolijsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- **Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez opreme (predmet ocenjevanja je del stavbe!) in brez upoštevanja morebitnih najemnikov. V oceni tržne vrednosti je upoštevano, da se prodaja stanovanje brez opreme in brez morebitnih najemnikov (stvari in oseb prosta nepremičnina!).**
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme upoštevati kot tak.
- **Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje*.**
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb), zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ni upoštevan.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcijah baze VALUER in baze TRGOSKOP, E prostor, E sedstvo, I občina, Urbiinfo, atlas okolja, Atlas vod, portal PEG, Od projekta do objekta, Vestniki za sodne izvedence in cenilce gradbene stroke, priporočila Slovenskega inštituta za revizijo. (V primeru uporabe podatka je v mnenju naveden udi vir!)
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.
- **Ogled notranjosti stanovanja JE BIL OMGOČEN.**
- Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova nepremičnine.
- **ENERGETSKA IZKAZNICA** ni izdelana (ne za stavbo in ne za dele stavbe)
- **Stavba je bila po podatkih etažnega načrta in podatkih E-prostora zgrajena leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu.**

*Ocenjevanje vrednosti za **RAČUNOVODSKO POROČANJE** zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje.

Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).

2. VIRI INFORMACIJ

Z izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani predpisi, smernice, strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin. **Upoštevana je dostopna dokumentacija in ugotovitve na osnovi ogleda dne 09. 05. 2024.**

Pregledani so bili zemljiškoknjižni izpiski - elektronski dostop.

Pregledani in uporabljeni so podatki dostopni na spletni strani E PROSTOR vključno z energetsko izkaznico (ali obstaja).

Upoštevane so bile analize in podatki portala Valuer in portala TRGOSKOP.

Pregledani so bili oglasi na spletni strani Nepremičnine.net.

Podatki statističnega urada RS.

Geodetska uprava.

Portal PEG.

Arhivski podatki ocenjevalke, I občina, Urbiinfo, Atlas okolja, Atlas vod, portal PEG, Od projekta do objekta, Vestniki za sodne izvedence in cenilce gradbene stroke, priporočila Slovenskega inštituta za revizijo. (V primeru uporabe podatka je v mnenju naveden udi vir!) Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova ocenjevane nepremičnine.

Stavba je bila po podatkih etažnega načrta in podatkih E-prostora leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu.

Poleg uporabljenih podatkov v tem poročilu in poleg analiz, ki jih nisem izdelala cenilka, so navedeni tudi viri (pri vsakem navajanju podatka!)

1.9. OBSEG DELA

Obseg dela je podan po vrstnem redu izvedenih aktivnosti:

- Pred ogledom sem pregledala vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino in je dostopna v javnih evidencah in je navedena pod točko VIRI INFORMACIJ.
- Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova stanovanja.
- Stavba je bila po podatkih etažnega načrta in podatkih E-prostora leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu.
- Pregledala sem ali obstaja za stavbo ali dele stavbe energetska izkaznica.
- Preučila sem omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavane nepremičnine
- Preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi (javni informacijski sistemi prostorskih podatkov mestnih občin)
- Vabilo na ogled
- Izdelava Zapisnika o ogledu in vstikanje vseh pridobljenih podatkov - podlaga za ogled nepremičnine (ogleda se niso udeležili)
- Ogled in dopolnitev javno dostopnih podatkov z ugotovitvami iz ogleda ter morebitni popravki, izdelava potrebnih opisov
- Na podlagi ogleda in javnih podatkov pridobitev podatkov o gradnji in značilnostih gradnje (tehnični standardi, uporabljeni materiali, arhiv ocenjevalke)
- Pridobitev podatkov o primerljivih nepremičninah glede na ugotovljeno stanje ocenjevane nepremičnine
- Izdelava pisnega poročila o tržni vrednosti ocenjevane nepremičnine
- Oddaja cenitvenega poročila
- Izvedena je presoja najgospodarnejše zemljišča (Analizirana je fizično in zakonsko dopustna možna izraba izgradnje) - **za dano nepremičnino (del stavbe v etažni legi) je obstoječa raba tudi najgospodarnejša raba.**

1.10. POROČILO O OGLEDU

Ogled sem izvedla skladno z vabilom dne 09. 05. 2024. Obveščena sta bila zastopnik upnika in dolžnica (s priporočeno in navadno pisemsko pošiljko). Dolžnica je bila v času ogleda doma in je dovolila ogled stanovanja.

Ogledala sem si stanovanje, sosesko, okolico, skupne prostore in pregledala, katere poslovno stanovanjske stavbe so primerljive z ocenjevano. Tekom ogleda so bile posnete fotografije. Fotografije so vstavljene v poročilo – del 2, ki je namenjen objavi na spletu.

2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevana nepremičnine, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja:

Ali je predlagana uporaba smiselna in možna

Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?

Ali je uporaba zakonita

ID ZNAK stavba 1737 - 1904

- **Katastrski vpis: Da (katastrski vpis po ZEN)**

- **Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje:**

Stavba je bila po podatkih etažnega načrta in podatkih E-prostora leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu.

Ali je predlagana uporaba smiselna in možna?

Ocenjevana nepremičnine je del stavbe z urejeno etažno lastnino.

Uporaba stavbe in njena namembnost je ustrezna in usklajena s prostorskimi akti.

Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?

Ocenjevana nepremičnine so fizično primerna za uporabo brez preureditev.

Ali je uporaba zakonita?

Ocenjevana nepremičnina nima vpisov, iz katerih bi bilo razvidno neskladje z zakonom.

Namenska raba je skladna z urbanističnimi pogoji:

Parcela pod stavbo

Vir: E prostor:

Parcele pod stavbo		površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
katastrska občina	številka parcele		
1737 TABOR	3688/1	882 m ²	882 m ²
1737 TABOR	3845/8	5 m ²	5 m ²
Naslovi stavbe			
Ljubljana, Ljubljana, Petkovškovo nabrežje 67			

Vir: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>

Opomba:

Javni informacijski sistem omogoča poenostavljen vpogled v prostorske podatke, velja le za točko, na katero ste kliknili in ne zajema vseh vsebin lokacijske informacije. Za popolno lokacijsko informacijo se v času uradnih ur obrnite na lokacijsko službo Oddelka za urejanje prostora MOL, Poljanska 28, 1000 Ljubljana.



Kulturna dediščina

Evidenčna številka 5922

Ime Ljubljana - Dvorec Petkovškovo nabrežje 67

Režim spomenik

Vrsta, Predpis **Odlok o razglasitvi ... Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost**

Povezava [Register kulturne ded.](#)

Evidenčna številka 329

Ime Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana

Režim spomenik

Vrsta Predpis **Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik**

Povezava [Register kulturne ded.](#)

Evidenčna številka 30842

Ime Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov

Režim vplivno območje spomenika

Vrsta Predpis **Odlok o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena**

Povezava [Register kulturne ded.](#)

Evidenčna številka 386

Ime Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice

Režim vplivno območje spomenika

Vrsta Predpis **Odlok o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena**

Povezava [Register kulturne ded.](#)

Evidenčna številka 5914

Ime Ljubljana - Šempetrsko predmestje

Režim spomenik Vrsta Predpis

Odlok o razglasitvi ... Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost

Povezava [Register kulturne ded.](#)

Evidenčna številka 328

Ime Ljubljana - Mestno jedro

Režim dediščina

Vrsta naselbinska dediščina

Predpis Povezava Register kulturne ded.

Podrobna namenska raba prostora

Regulacijski elementi

Mestno središče **historično območje mestnega središča**

Mestno središče **širše mestno središče**

Mestno središče **ožje mestno središče**

Parkirna cona

Parkirna cona **Parkirna cona 1**

Veljavni prostorski akti

Ime akta **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja C15/6 Rog**

Objava akta **Uradni list RS, št. 60/10, 9/13 in 103/13**

Ime akta **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del**

Objava akta

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

Ime akta

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del

Objava akta

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

Veljavni prostorski akti

Predpis **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja C15/6 Rog Povezava Uradni list RS, št. 60/10, 9/13 in 103/13**

Predpis **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del Povezava**

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

Predpis

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del Povezava

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

Mestni javni promet

Območje območje z linijami minibusa

Območje MOL

Območje MOL kompaktno mesto

Stavba je poslovno stanovanjska, v stavbi je po podatkih E prostor **27 stanovanj in 4 poslovni prostori**, etažna lastnina je urejena. Predmet ocene je del stavbe v etažni lastnini, ocenjujem, da obstoječa raba predstavlja tudi najboljšo rabo. Stavba in zemljišče sta vpisana v registru kulturne dediščine, zato porušitev objekta in gradnja novega objekta tu nista možna.

2.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Vir: I občina

GJI = GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

GJI infrastruktura v bližini parcele:

Ime	Oddaljenost od parcele (m)
Cesta	6,1
Kabelska kanalizacija	6310,3
Kanalizacija	3,4
Telekomunikacijski vod	106,9
Vodovod	2,0
Zemeljski plin	5,0
Železnica	729,0

GJI infrastruktura na parceli:

Ime	Dolžina na parceli (m)
Električna energija	118,5
Kabelska kanalizacija	68,6
Telekomunikacijski vod	68,6
Toplotna energija	3,7

Najbližji vodotok (ARSO):

Ime vodotoka	Razred	Razdalja (m)
Ljubljanica	3-4	31,5

Erozijska območja(ARSO): Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi (delež parcele: 100%)

2.3. VARSTVENI REŽIMI KULTURNE DEDIŠČINE

Tip	Režim	Ime	Obseg	Delež parcele (%)
profana stavbna dediščina	spomenik	Ljubljana - Dvorec Petkovškovo nabrežje 67	objekt	100,00
vrtnoarhitekturna dediščina	vplivno območje spomenika	Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice	območje	100,00
naselbinska dediščina	spomenik	Ljubljana - Šempetrsko predmestje	območje	100,00
arheološka dediščina	spomenik	Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana	območje	100,00
ostalo	vplivno območje spomenika	Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov	območje	100,00
naselbinska dediščina	dediščina	Ljubljana - Mestno jedro	območje	100,00

2.4. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE

Vir: https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi , Vpogled v e sodstvo

ID znak: del stavbe 1737-1904-22 do 1/2

NEPREMIČNINA

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe

vir ID znaka: 3 - določi VS, ID znak: del stavbe 1737-1904-22

katastrska občina 1737 TABOR stavba 1904 del stavbe 22 (ID 5654031)

vrsta: 6 - glej opis, opis: se poočiti sprememba ident.št. posameznega dela stavbe iz 1737-1904-7 v 1737-1904-22 , stoječega na parc.št. 3688 k.o. Tabor, na naslovu Petkovškovo nabrežje 67, Ljubljana.

Na podlagi obvestila GURS Ljubljana, Območne geodetske uprave Ljubljana, Izpostava Ljubljana št. 02132-00367/2007-3 , z dne 12.6.2007

naslov: Petkovškovo nabrežje 67 1000 Ljubljana – dostava

PLOMBE:

zadeva Dn 168007/2023 (ID postopka: 3542414)

interna oznaka: VL 48045/2020

zadeva Dn 168149/2023 (ID postopka: 3542556)

interna oznaka: VL 125284/2019

zadeva Dn 168156/2023 (ID postopka: 3542563)

interna oznaka: VL 54478/2019

zadeva Dn 168159/2023 (ID postopka: 3542566)

interna oznaka: VL 52014/2019

zadeva Dn 172894/2023 (ID postopka: 3547302)

interna oznaka: VL 41615/2022

zadeva Dn 172904/2023 (ID postopka: 3547312)

interna oznaka: VL 51639/2020

zadeva Dn 7298/2024 (ID postopka: 3613799)

interna oznaka: VL 98049/2023

zadeva Dn 7910/2024 (ID postopka: 3614411)

interna oznaka: VL 98185/2023.

V KORIST vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini

delež: 580/17550

na nepremičnini: katastrska občina 1737 TABOR stavba 1904 (ID 5384073)

ID pravice 23147945

OSNOVNI PRAVNI POLOŽAJ NEPREMIČNINE:

ID osnovnega položaja: 9699577

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/2: DOLŽNICA

OMEJITVE:

ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta

22611553 01.07.2022 14:48:25 319 - zaznamba postopka za delitev nepremičnine

23448581 14.09.2023 08:46:30 401 - vknjižena hipoteka

23560423 18.09.2023 11:11:55 401 - vknjižena hipoteka

23656149 21.09.2023 08:15:37 401 - vknjižena hipoteka

23710095 21.09.2023 08:21:32 401 - vknjižena hipoteka

23763041 22.09.2023 14:47:15 401 - vknjižena hipoteka

23824922 22.09.2023 14:51:15 401 - vknjižena hipoteka

Nepremičnina NI obremenjena z bremenimi, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti. Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

2.5. PODATKI VODENI V APLIKACIJI E PROSTOR

Vir: E PROSTOR , IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1737 TABOR
Številka stavbe:	1904
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	2.836,3 m ²
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	27
Število poslovnih prostorov:	4
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	288,4 m
Najvišja višinska kota stavbe:	304,3 m
Karakteristična višina stavbe:	290,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1800
Material nosilne konstrukcije:	opeka
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

Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Petkovškovo nabrežje 67

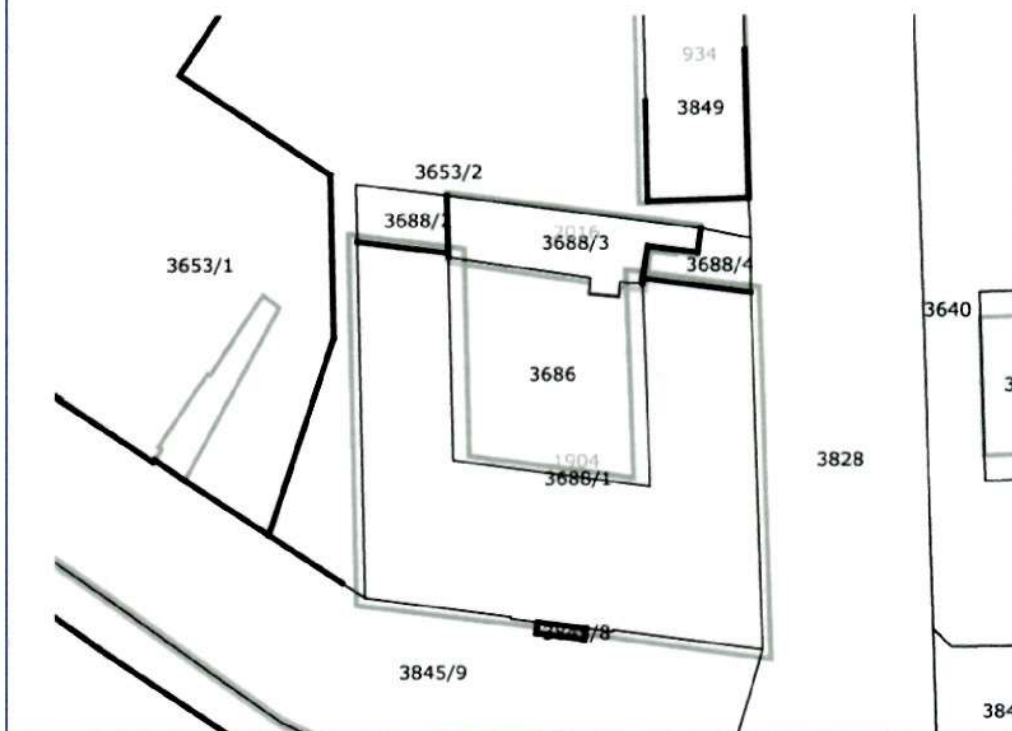
Številka dela stavbe:	22
Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Petkovškovo nabrežje 67, 27
Št.stanovanja ali posl.prostora:	27
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	46,9 m ²
Neto tlorisna površina:	58,0 m ²
Številka etaže:	4
Številka etaže glavnega vhoda:	4
Upravnik:	SPL LJUBLJANA d d , poslovanje z nepremičninami in inženiring
Status upravnika:	R - registrski
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	1983
Leto obnove oken:	1999
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
bivalni prostor	46,9 m ²
prostor z omejeno uporabo	11,1 m ²

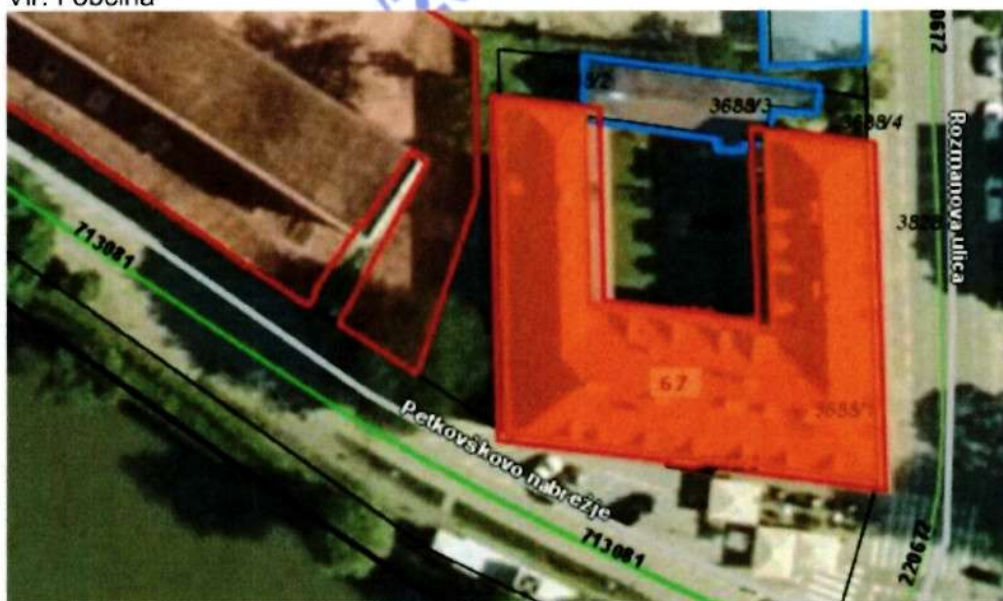
Parcele pod stavbo			
katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1737 TABOR	3688/1	882 m ²	882 m ²
1737 TABOR	3845/8	5 m ²	5 m ²

katastrska občina 1737 TABOR, stavba 1904



2.6. DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO

Vir: I občina



tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela

ID znak: parcela 1737 3845/9

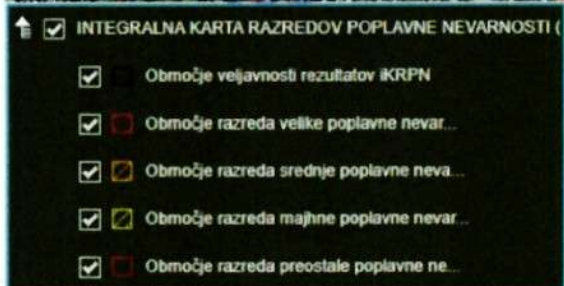
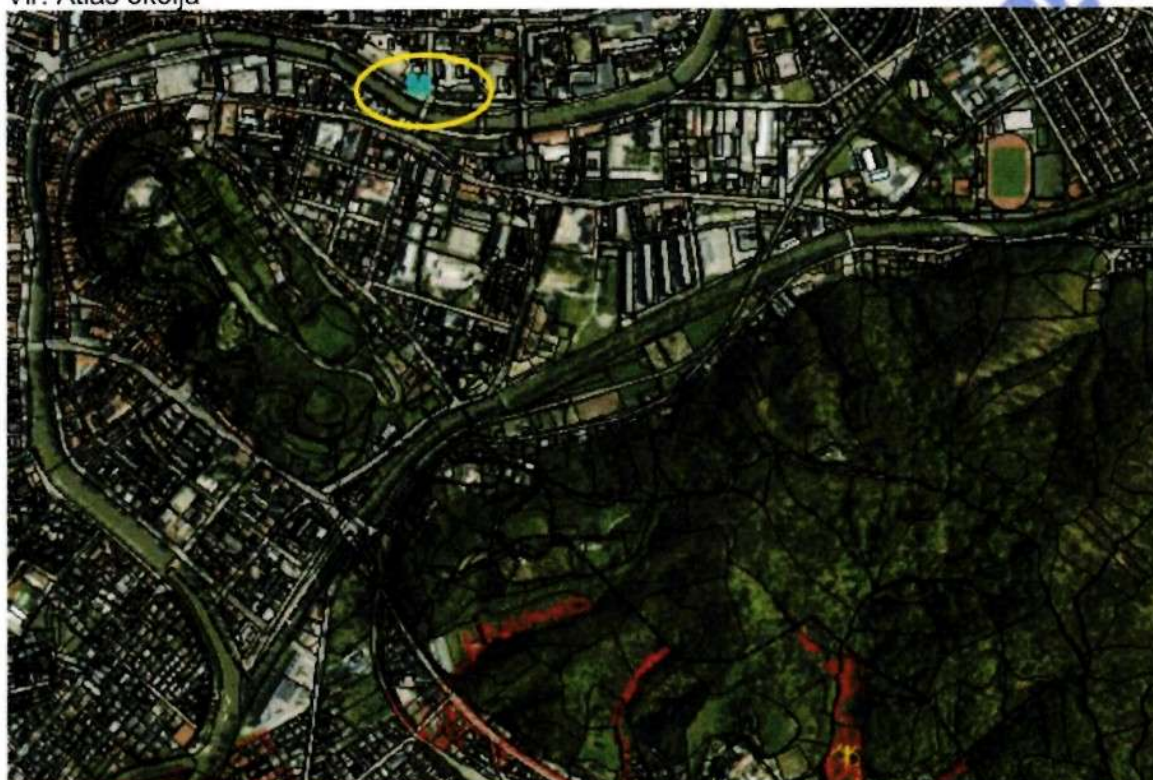
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica, delež: 1/1

imetnik: 1. matična številka: 5874025000
firma / naziv: MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta
11576713 24.04.2006 12:30:00 609 - zaznamba javnega dobra
12548653 13.07.2009 15:10:00 409 - vknjižena stavbna pravica
11290355 23.11.2009 11:00:00 415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Dostop na javno površino je urejen, stavbišče stavbe meji na zemljišče v lasti MOL, vpisana zaznamba javnega dobra.

2.7. OGROŽENOST ZARADI POPLAV

Vir: Atlas okolja



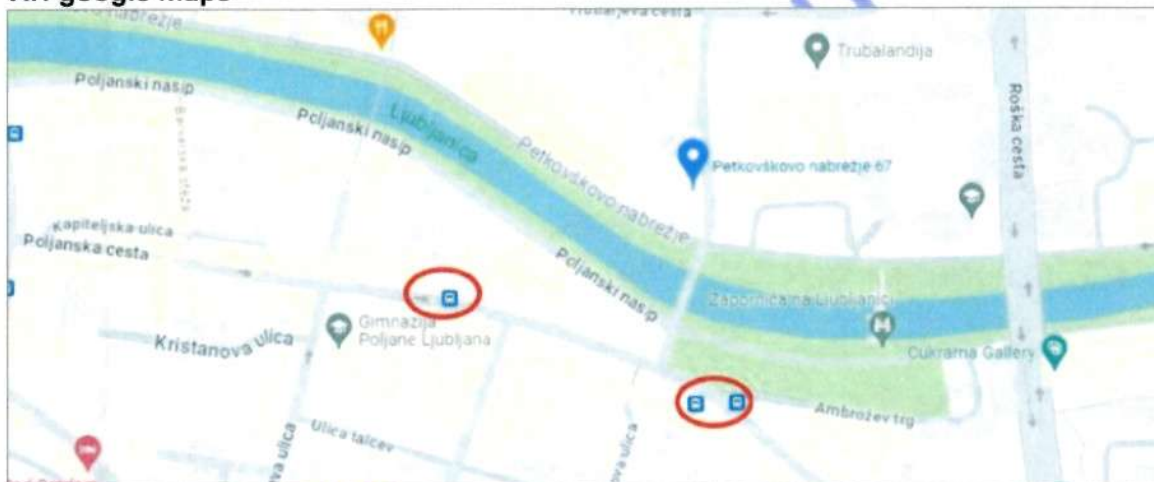
Iz vpogleda v Atlas okolja, integralno karto razredov poplavne nevarnosti je razvidno, da se stavba, v kateri se nahaja ocenjevano stanovanje, ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.

2.8. LOKACIJA

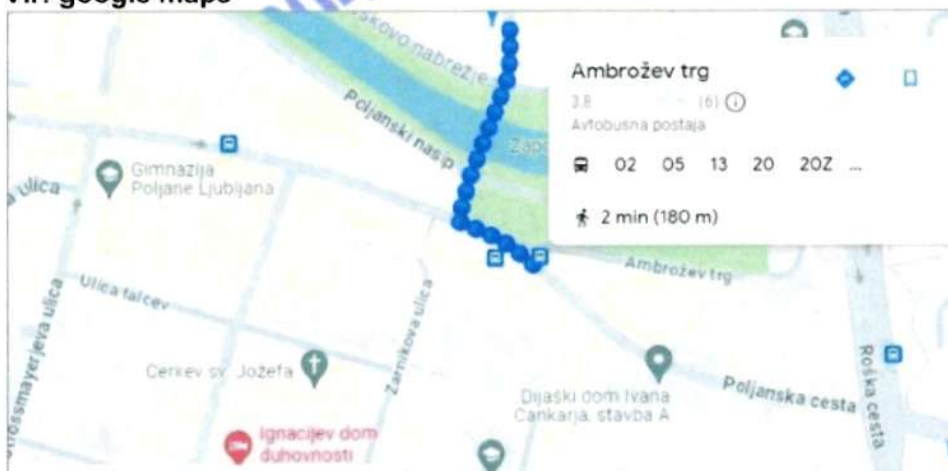
Vir: E prostor:

Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Petkovškovo nabrežje 67
Občina:	Ljubljana
Naselje:	Ljubljana
Poštni okoliš:	Ljubljana
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Ledina
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	Četrtna skupnost Center
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Center
Volilni okraj:	Volilni okraj Ljubljana Center
DZ volišče:	OŠ Toneta Čufarja, Čufarjeva ul. 11, Ljubljana
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	OŠ Toneta Čufarja, Čufarjeva ul. 11

Vir: google maps



Vir: google maps



Lokacija predstavlja **najožji center mesta**. Vsa potrebna infrastruktura (trgovina, vrtec, osnovna šola, banka, poštna poslovalnica, LPP postajališče,...) se nahaja v bližini. Ostali deli mesta so dostopni z avtobusi mestnega potniškega prometa, frekvenca prog je pod 20 minut. Najbližja postaja (vir: google maps) je oddaljena ca 180m.

Vir: google maps



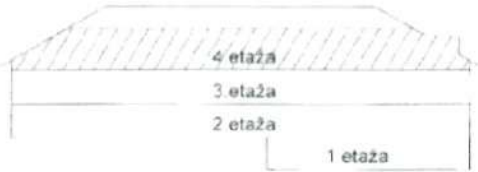
2.9. ETAŽNI NAČRT

(podatki iz zadnjega etažnega načrta iz leta 2018)


NAČRT STAVBE		OBRAZEC K-2
Številka stavbe:	1737 - 1904	Datum: 4.7.2018
Prerez stavbe		

Številka stavbe:	1737 - 1904	Datum: 4.7.2018
Številka etaže:	4	

Prerez stavbe



Tloris etaže



Merilo 1 : 500

22	27	4	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	58.0 [2]	Petkovškovo nabrežje 67
----	----	---	--	----------	-------------------------

Iz ogleda je razvidno, da stanovanje nima lastne kopalnice in WC-ja!
Sanitarni prostori (kopalnica in WC) so skupni prostori na etaži:

SKUPNI PROSTORI (WC, KOPALNICA, SUŠILNICA,):

1737-1904-44	/	2,2	2,2	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	2,2
1737-1904-45	/	2,2	2,2	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	2,2
1737-1904-46	/	2,1	2,1	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	2,1
1737-1904-47	/	11,1	11,1	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,1
1737-1904-48	/	11,1	11,1	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,1
1737-1904-49	/	11,1	11,1	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,1
1737-1904-50	/	11,1	11,1	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,1
1737-1904-51	/	11,1	11,1	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,1
1737-1904-52	/	1,0	1,0	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	1,0
1737-1904-53	/	1,0	1,0	1274014-	Skupne sanitarije	1,0
1737-1904-54	/	7,9	7,9	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	7,9
1737-1904-55	/	1,5	1,5	1274014- nestanovanjska	Skupne sanitarije	1,5
1737-1904-56	/	11,4	11,4	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,4
1737-1904-57	/	11,4	11,4	1274021- nestanovanjska	Shramba, sušilnica, pralnica	11,4
1737-1904-58	/	21,4	21,4	1274012- nestanovanjska	Klet	21,4
1737-1904-59	/	35,3	35,3	1274020- nestanovanjska	Skupni komunikacijski prostor	35,3
1737-1904-60	/	35,1	35,1	1274020- nestanovanjska	Skupni komunikacijski prostor	35,1
1737-1904-61	/	266,0	266,0	1274020- nestanovanjska	Skupni komunikacijski prostor	266,0
1737-1904-69	/	5,1	5,1	1274020 nestanovanjska	Skupni komunikacijski prostor	5,1
1737-1904-71	/	11,8	11,8	1274020- nestanovanjska	Skupni komunikacijski prostor	11,8

2.10. POVRŠINE NEPREMIČNINE

Vir: E prostor

Površina ocenjevanega dela stavbe je 58,0 m², bivalni prostor meri 46,9 m², prostor z omejeno uporabo površine 11,1 m².

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	46,9 m ²
prostor z omejeno uporabo	11,1 m ²

Prostor z omejeno uporabo se nanaša na površino, kjer je višina prostora nižja od 1,6 m (mansarda).

2.11. OCENA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

Vir: e prostor, https://eprostor.gov.si/EV_JAVNI/#/delStavbe_31129558

Matični in izračunani podatki

Posplošena vrednost dela stavbe

Enota vrednotenja
model: **STA** (stanovanja), raven: **19/20**, cona: **STA_1040732**

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: **24,06 m²**
(ZPS stavbe: 887 m², delež dela stavbe v stavbi: 2.7124 %, vsota vseh površin stavbe: 2.138,3 m²)

Del stavbe - podatki nepremičninskih evidenc

Katastrska občina:	1737 TABOR
Številka dela stavbe:	22
Številka stanovanja, poslovnega prostora:	27
Dejanska raba dela stavbe:	2 Stanovanje
Legla dela stavbe v stavbi:	Nadstropje, številka nadstropja: 2
Dvigalo:	/
Leta obnov:	Okna: 1999, inštalacije: 1983
Vrsta in površina prostorov:	1 Bivalni prostor (46,9 m²) 16 Prostor z omejeno uporabo (11,1 m²)
Neto tlorisna površina dela stavbe:	58,0 m²
Višina etaže glavnega vhoda:	3,90 m

154.200 €

154.200 €

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Oceno navajam samo informativno!

Vrednost nepremičnine (množično vrednotenje) je določena na podlagi posredovanih podatkov in ne upošteva specifičnih značilnosti ocenjevane nepremičnine.

Prikazana je samo informativno!

2.12. ENERGETSKA IZKAZNICA

Vir: E PROSTOR, javni vpogled, <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/>

Energetske izkaznice stavbe			
Številka energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica			

Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.			

Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.

Energetska izkaznica ni izdelana ne za stavbo ne za dele stavbe.

2.13. INTERNET

Omrežne priključne točke stavbe		
Upravljavec	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	Optični priključek	100 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	Bakrena parica	25 Mb/s
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	Kabelski priključek (coax kabel)	120 Mb/s

2.14. DOVOLJENJA SKLADNO Z ZAKONOM O GRADITVI OBJEKTOV

Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje:

Stavba je bila po podatkih etažnega načrta in podatkih E-prostora leta 1800 in ima uporabno dovoljenje po zakonu.

2.15. ZNAČILNA OBDOBJA GRADNJE STAVB

Vir: OCENA POTRESNE OGROŽENOSTI STANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI

Značilna časovna razdobja izgradnje stavb

Z gradbeno konstrukcijskega vidika je najpomembnejša prenova nosilne konstrukcije. Poleg morebitnih potreb po sanaciji nosilnih konstrukcij stavb zaradi neenakomernega posedanja ali drugih poškodb, ki so posledica vertikalnih obremenitev, je izjemno pomemben vidik potresne varnosti objekta. Razvoj predpisov za potresno varno gradnjo je bil postopen, po vsakem močnejšem potresu pa so se pravila za protipotresno gradnjo dodatno razširila in zadržila. Prvi predpisi, ki so sploh vključevali potresno obtežbo kot poseben obtežni primer, so bili Privremeni tehnički propisi (PTP), ki so bili sprejeti leta 1948 v SFRJ. O potresni varnosti zgradb lahko torej grobo sodimo tudi po letu njihove izgradnje (v kombinaciji s podatkom o vrsti konstrukcijskega sistema, materialu in številu etaž). Ob pregledu zahtev predpisov o potresno varni gradnji, ki so se uporabljali na področju Slovenije v zadnjih 100 letih, lahko definiramo različna časovna razdobja izgradnje stavb, ki se razlikujejo glede na takrat veljavne predpise [Bubnov, 1996]. Na ta način lahko ocenimo delež stanovanjskih površin v stavbah, ki so potresno varne, potresno manj varne ali celo potresno ogrožene.

Glede na zgodovinske mejnike in datume sprejema posameznih predpisov o potresnovarni gradnji, spada ocenjevani objekt v obdobje pred 1894 obdobje pred ljubljanskim potresom leta 1895).

Pravila potresno varne gradnje so se upoštevala pretežno izkustveno, kot na primer z omejitvijo višine stavb, povečevanjem debeline zidov v spodnjih etažah, znižanjem težišča stavbe ipd. Nekaterim takšnim stavbam se obdobje življenjske dobe konstrukcije morda že izteka. V takšnih primerih je potrebna njihova celovita prenova ali pa odstranitev. **Nekatere takšne stavbe so pod spomeniškim varstvom in so zato potrebne posebne obravnave.**

Pri iskanju primerljivih nepremičnin sem upoštevala objekte primerljive letnice izgradnje.

2.16. OPIS

Vir: ogled, javno dostopni podatki (E prostor), etažni načrt.

Stavba je samostoječa stavba, zgrajena leta 1800 (podatki v aplikaciji E prostor). Ima 4 etaže: delno je podkletena, pritličje, nadstropje in podstrešje (mansarda).

Objekt je grajen skladno s tehničnimi predpisi v času izgradnje. Stavba je pod spomeniškim varstvom, zato morajo vsa prenovitvena dela potekati skladno z navodili spomeniškega varstva.

Stanovanje je v slabem stanju in potrebno celovite prenove, vsa obrtniška in instalacijska dela v stanovanju so zastarana in potrebna celovite prenove!

Stanovanje nima lastnih sanitarij (WC, kopalnica). Stanje in obdelave so razvidne iz fotografij in jih posebej ne opisujem, ker so v celoti zastarane.

Prisotno je fizično in funkcionalno zastaranje.

2.17. PODATKI PRIDOBLEJENI NA OSNOVI OGLEDA (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ)

Google maps:

Vir: lastne fotografije, Del fotografij posnetih tekom ogleda

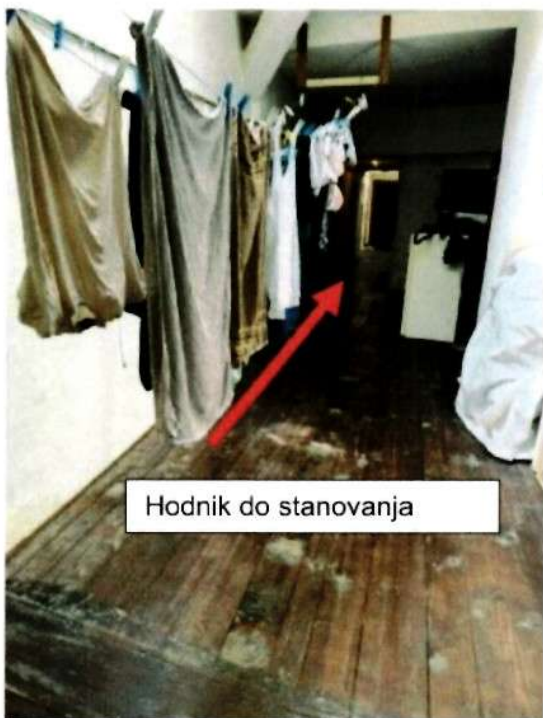








SKUPNE SANITARIJE V ETAŽI; po navedbi dolžnice je zaklenjen prostor kopalnica



Hodnik do stanovanja











Potrebna je celovita obnova (vsa finalna obrtniška dela in instalacije) - tako skupnih prostorov kot stanovanja!

3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

OCENJEVANA NEPREMIČNINA: ID ZNAK DEL STAVBE 1737-1904-22 DO 1/2

3.1. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Prednosti:

Prednost je lokacija, najožji center mesta, ob Ljubljani.

Pomanjkljivosti:

Leto izgradnje je po podatkih E prostora 1800, stavba ni potresno varna.

Pravila potresno varne gradnje so se v času gradnje upoštevala pretežno izkustveno.

Stavbam iz tega obdobja se obdobje življenjske dobe konstrukcije morda že izteka. V takšnih primerih je potrebna njihova celovita prenova ali pa odstranitev. **Stavba je pod spomeniškim varstvom in je zato potrebna posebna obravnava.**

Stanovanje je potrebno celovite obnove.

Za obnovo je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za spomeniško varstvo, menjava stavbnega pohištva je bistveno dražja kot pri objektih, ki niso spomeniško zaščiteni (izdelava po naročilu).

Stanovanje je poleg fizičnega zastaranja tudi funkcionalno zastarano, saj nima lastnih sanitarnih prostorov (WC, kopalnica).

Potreba po vzdrževalnih delih

Pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami so poleg ojačitev nosilne konstrukcije in prenovitvenih del pomembna tudi dela, ki jih zahteva redno vzdrževanje.

Potrebe po prenovi in vzdrževanju glede na starost objekta so okvirno naslednje:

Na vsakih 10 let

Sliko-pleskarska dela, obnova zaščitnih premazov kovinskih in lesenih delov, manjša popravila fasad, ravnih streh, barvanje in popravila oken, manjša kleparska dela, popravila snegolovov, popravila dvigal.

Na vsakih 10 do 30 let

Obnova dela ali celotne kritine, dimnikov, večja popravila ravnih streh, večja kleparska dela, popravila fasad, zamenjava lesenih in kovinskih ograj, popravila/zamenjava oken in vrat ter okenskih polic, popravila ali zamenjava dvigal, zamenjava keramike na balkonih in terasah.

Na vsakih 30 do 60 let

Obnova trajnejših kritin, večja popravila fasad, zamenjava oken, vrat, parketov, generalna obnova kopalnic, tlakov, stopnic in zaščitnih slojev betona.

Na vsakih 60 do 80 let

Sanacija ali zamenjava lesenih in zunanjih kovinskih konstrukcij, zamenjava fasad in obnova izpostavljenih delov betonskih konstrukcij. Po določenem času se življenjska doba objekta izteče. Po tem času je potrebno objekt celovito prenoviti ali pa zamenjati.

Za oceno tržne vrednosti sem poiskala prodaje nepremičnin na primerljivi lokaciji primerljive starosti

Izbrane prodaje stanovanj so primerljive po vseh glavnih parametrih: lokacija in vse problematika in ugodnosti lokacije, tehnični standardi v času gradnje.

Razlika med neto in uporabno površino je upoštevana s faktorjem 0,5.

Izvedenih je bilo večje število pravnih poslov (prodaja na prosto konkurenčnem trgu) od začetka leta **2022** dalje. Pregledani so bili vsi dostopni podatki o transakcijah. **Za vsako transakcijo je bil izveden vpogled in pridobitev vseh javno dostopnih podatkov.**

Izmed pridobljenih transakcij **so bile uporabljene samo najbolj primerljive transakcije** (transakcije, pri katerih je potrebno izvesti najmanj prilagoditev).

Za merljive razlike so bile izvedene prilagoditve.

Zaradi varstva osebnih podatkov za primerljive prodaje niso navedeni podatki o naslovu (številki stavbe in številki dela stavbe). Ti podatki so del arhivske dokumentacije cenilke in niso namenjeni objavi.

Vse prodaje se lahko preveri po številki posla (aplikacija VALUER).

Uporabljene okrajšave:

Neto tlorisna površina	NTP
Uporabna površina	UP
obračunska površina	OP (klet, balkon, terasa,.. upoštevano s faktorjem 0,5)

Vir: VALUER

Vsi posli ustrezajo tem pogodbam, tabeli so uporabljene tudi okrajšave

Vrsta posla	ProTrg
Zaračunan DDV	Ne
Občina	LJUBLJANA
Naselje	LJUBLJANA
Štev. parkirnih mest	/
Katastrski vpis	Da
Prodani deleži dela stavbe	1/1
Dvigalo	Ne
Dejavnost prijavljena na naslovu	Ne
Dejavnost raba	Stanovanje
Pogodbeni cena - okrajšava	€
Datum pogodbe	Datum
Leto izgradnje - okrajšava	Leto
Neto tlorisna površina - okrajšava	NTP
Uporabna površina - okrajšava	UP

3.2. VPOGLED V OGLAŠEVANE CENE

Pregledala sem oglaševane cene za stanovanja, ki se nahajajo v primerljivo starih objektih (oglasi nudijo vpogled v fotografije in stanje stanovanj)

Vir: nepremicnine.net

Iskalni parametri:





Stanovanje Prodaja Ljubljana Center

letnik od 1800 do 1895

Parametri iskanja: <ul style="list-style-type: none"> Posredovanje Prodaja Vrsta Stanovanje Regija LJ-mesto Leto: 1800 - 1895 	Povprečna cena naštetih oglasov: 4.727,31 EUR/m ² Rezultati iskanja nepremičnin: Stanovanje Prodaja Ljubljana Center. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: letnik od 1800 do 1895	Lj. Bežigrad ✓ Lj. Center [24] Lj. Moste-Polje Lj. Šiška Lj. Vič-Rudnik
---	--	---

Pregledala sem vse oglase. Vsi oglasi se nanašajo na adaptirana stanovanja!


Podajam del oglasov iz katerih je razvidno stanje oglaševanih nepremičnin:

Vir: https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/ljubljana-mesto/ljubljana-center/stanovanje/letnik-od-1800-do-1895/		Oglaševana cena €/m ²
 <p>Prodaja Stanovanje 1-sobno LJ. CENTER 55,7 m² 1-sobno, zgrajeno l. 1841, adaptirano l. 2024, 1/3 nad. prodamo. Cena: 219.000,00 EUR 📏 55,70 m² 📅 1841 ↗ 1/3 219.000,00 € BAZA agencija d.o.o. BAZA</p>		3.624,78
 <p>Prodaja Stanovanje 3-sobno LJ. CENTER 91,1 m² 3-sobno, zgrajeno l. 1893, adaptirano l. 2018, prodamo. Cena: 329.000,00 EUR 📏 91,10 m² 📅 1893 329.000,00 € DOM REAL d.o.o. DOM REAL</p>		3.611,42
 <p>Prodaja Stanovanje 3-sobno LJ. CENTER 105,5 m² 3-sobno, zgrajeno l. 1880, adaptirano l. 2016, 2/3 nad. prodamo. Cena: 649.000,00 EUR 📏 105,50 m² 📅 1880 ↗ 2/3 649.000,00 € MATICCO, nepremicnine, Matic Sonnenwald s.p.</p>		6.151,66
 <p>Prodaja Stanovanje 4-sobno LJ. CENTER 110 m² 4-sobno, zgrajeno l. 1895, adaptirano l. 2011, 3/3 nad. prodamo. Cena: 485.000,00 EUR 📏 110,00 m² 📅 1895 ↗ 3/3 485.000,00 € Aeon nepremicnine d.o.o. CENTURY 21</p>		4.409,09

	<p>Prodaja Stanovanje 3.5-sobno</p> <p>LJ. CENTER</p> <p>126.01 m² 3.5-sobno, zgrajeno l. 1961, adaptirano l. 2010, 2 nad. prodamo. Cena: 555.000,00 EUR</p> <p>126.01 m² 1861 2</p> <p>555.000,00 €</p> <p>RCN d.o.o. RCN NEPREMIČNINE</p>	4.439,64
	<p>Prodaja Stanovanje 3.5-sobno</p> <p>LJ. CENTER</p> <p>137.1 m² 3.5-sobno, zgrajeno l. 1974, adaptirano l. 2022, 2/3 nad. Na novo zgrajeno stanovanje, prodamo. Cena: 449.000,00</p> <p>137.10 m² 1874 2/3</p> <p>449.000,00 €</p> <p>RE/MAX Ljubljana, Nepremičninska družba d.o.o. RE/MAX</p>	3.274,98

Iz pregleda aktualnih oglasov je razvidno, da je povprečna cena primerljivo starih (leto izgradnje stavbe) in adaptiranih stanovanj v centru mesta izračunana na 24 oglaših ca 4.730€/m² (zaokroženo, oglaševana cena!)

3.3. PRIMERLJIVE PRODANE NEPREMIČNINE (VIR: VALUER)

vir ETN	817284	
ID posla	Stanovanje	
Tip nepremičnine	TABOR	
K.o.	ILIRSKA	
Naslov	1/1	
Prodan delež	230.000,00 EUR	
Skupna pogodbeni cena	Ne	
Datum sklenitve pogodbe	16. 02. 2024	
Prodana površina	53,30 m ²	
Leto izgradnje	1902	
Drugi objekt/del stavbe	Ne	
vir ETN	812772	
ID posla	Stanovanje	
Tip nepremičnine	AJDOVŠČINA	
K.o.	TRDINOVA	
Naslov	1/1	
Prodan delež	240.000,00 EUR	
Skupna pogodbeni cena	24. 01. 2024	
Datum sklenitve pogodbe	76,30 m ²	
Prodana površina	1906	
Leto izgradnje	Ne	
Drugi objekt/del stavbe	PR-741810	
vir ETN	Stanovanje	
Tip nepremičnine	TABOR	
K.o.	METELKOVA	
Naslov	1/1	
Prodan delež	192.000,00 EUR	
Skupna pogodbeni cena	63,70 m ²	
Prodana površina	1900	
Leto izgradnje	Ne	
Drugi objekt/del stavbe		

3.4. IZVEDBA PRILAGODITEV

Časovna prilagoditev (Vir: [Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRLETJE, INDEKS. SiteTitle \(stat.si\)](#))

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrletno								
Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRLETJE, INDEKS								
	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	
	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	Četrletje / prejšnje četrletje	
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Ljubljana	102.6	100.6	100.0	98.2	102.8	99.9	103.8	

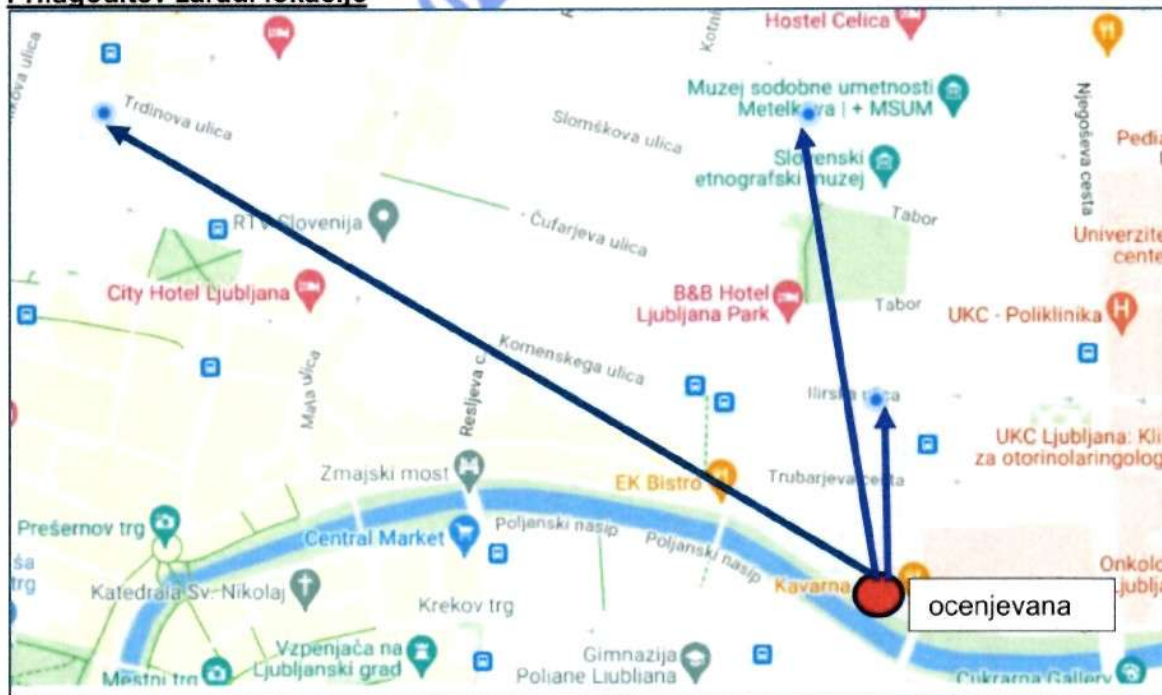
2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024
Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
102,6	100,6	100	98,2	102,8	99,9	103,8	1	1
1,026	1,006	1	0,982	1,028	0,999	1,038	1	1
1,08047	1,05309	1,046809	1,046809	1,065997	1,036962	1,038	1	1

817284	812772	741810
ProTrg	ProTrg	ProTrg
230.000,00	240.000,00	192.000,00
16. 02. 2024	24. 01. 2024	25. 04. 2023
1	1	1,065996936

Prilagoditev zaradi parkirnih mest

Vsa predstavljena stanovanja so bila prodana brez lastnih parkirnih mest, za vsa prodana stanovanja velja enak režim parkiranja (v sklopu funkcionalnega zemljišča)

Prilagoditev zaradi lokacije



Vse lokacije predstavljajo ožji center mesta, kjer je pozidava primerljiva (stari objekti, spomeniško zaščiteni), lokacija je primerljiva.

Prilagoditev zaradi dejanske starosti objektov

Vsa stanovanja, ki so po starosti odstopala, so bila izločena, primerljive transakcije so primerljive. Manjše razlike v tem starostnem razredu ne vplivajo na ceno, objekti so primerljivi po uporabljenih materialih in standardih, ki so veljali v času gradnje. Vsi objekti grajeni v prikazanem obdobju so funkcionalno zastarani (toplotna, zvočna, hidro izolacije, zasnova..) Kjer so bile te pomanjkljivosti sanirane, se to odraža tudi na cenah.

Velikost

ID posla	817284	812772	741810	OCENJEVANO
Vrsta posla	ProTrg	ProTrg	ProTrg	
Neto tlorisna površina	53,30	76,30	63,70	46,9
Uporabna površina	41,10	68,00	51,60	58
obračunska površina	47,20	72,15	57,65	52,45

Za izvedbo prilagoditve sem preverila zadnjo analizo vpliva velikosti na ceno stanovanj, ki jo je **na velikem vzorcu prodanih stanovanj izvedel E PROSTOR**: (v tabeli je prikazana je **uporabna površina!** zato je tudi prilagoditev izvedena glede na uporabno površino! Analiza je izvedena na vzorcu za leto 2019, predpostavljam, da navedeno ne vpliva na **razmerje cen!** Pri izboru primerljivih stanovanj sem upoštevala tudi primerljivo velikost. Vsa predstavljena stanovanja (uporabna površina) se nahajajo v razredu od 41 m² do 71 m², prilagoditve nisem izvajala!

Vir: E PROSTOR, letno poročilo

PREGLEDNICA 26:
Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih,
Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019

MO LJUBLJANA	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
	do 41 m ²	Velikost vzorca	477	599	584	581	580
		Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.310	2.630	2.990	3.080
	41 do 71 m ²	Velikost vzorca	761	919	905	804	876
		Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.130	2.380	2.680	2.730
	71 m ² in več	Velikost vzorca	289	350	348	283	307
		Povprečna cena (€/m ²)	2.150	2.160	2.340	2.760	2.720

POVRŠINA STANOVANJA V TABELI JE UPORABNA POVRŠINA!
(pri oceni so površine zaokrožene na m²)

Dvigalo, dostop do stanovanja

Vsa stanovanja so brez dvigala. Nobeno stanovanje ni primerno za invalida, ker je za dostop potrebno uporabiti stopnišče.

ID posla	817284	812772	741810	OCENJEVANO
Lega v stavbi	nadstropje	nadstropje	nadstropje	mansarda

Adaptacije – stanovanja

Ker so podatki v E prostoru pomanjkljivi (podatkov o morebitnih adaptacijah lastniki večinoma ne sporočajo) sem izvedla vpogled v oglaševane cene, kjer so oglaševane nepremičnine predstavljene tudi s fotografijami. Iz vpogleda je razvidno, da se primerljiva stanovanja (starost, lokacija) prodajajo v intervalu od 3.200€/m² do preko 6.000€/m², odvisno od obnove (luksuzna, nadstandardna..)

Glede na višino prodajnih cen primerljivih nepremičnin so bile prodane nepremičnine obnovljene.

Pri oceni sem upoštevala prilagoditev v višini 1000€/m² na celoten **bivalni prostor** (58 m²).

Vir: PEG, <https://www.peg-online.net/51039>

Vrednost GOI za m2 uporabne površine: €/m2	1.300
Notranje stene	28%
INSTALACIJE	21%
ocena stroška obnove 1 m2 - zaokroženo	630,00
ocena stroška obnove 58 m2	36.540,00
načrti, ostali administrativni stroški	10.000,00
skupaj	46.540,00
spomeniško varstvo, oviran dostop,... - višji stroški (30%)	60.502,00
skupaj ocena €/m2	1.043,14
skupaj ocena €/m2 - zaokroženo	1.000,00

Prenova skupnih delov stavb (fasada, streha)

Vse nepremičnine (ocenjevane in primerljive) se nahajajo v večstanovanjskih stavbah, kjer za upravljanje s stavbo skrbi upravnik. Zbirajo se sredstva za rezervni sklad, delno so za prenove skupnih delov upravičeni do subvencij (spomeniško zaščiteni objekti). Prilagoditev nisem upoštevala.

Obračunska površina

(Izračun vrednosti na 1 m2 je izračunan na obračunsko površino, kjer je upoštevan faktor 0,5 za kleti in balkone oz. lože

TV = tržna vrednost, OP= obračunska površina

IZVEDENE PRILAGODITVE

Nepremičnino id posla 817284 iz nadaljnje obravnave izločim (bistveno odstopanje)

ID posla	817284	812772	741810	OCENJEVANO
Vrsta posla	ProTrg	ProTrg	ProTrg	
Pogodbena cena	230.000,00	240.000,00	192.000,00	
Datum sklenitve	16. 02. 2024	24. 01. 2024	25. 04. 2023	
Ulica	ILIRSKA	TRDINOVA	METELKOVA	PETKOVŠKOVO NABREŽJE
Leto izgradnje	1902	1906	1900	1800
Leto obnove strehe	1996	/	2002	/
Leto obnove fasade	1996	1994	/	/
Vrsta dela stavbe	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
Lega v stavbi	nadstropje	nadstropje	nadstropje	mansarda
Štev. parkirnih mest	/	/	/	/
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da
Neto tlorisna površina	53,30	76,30	63,70	46,9
Uporabna površina	41,10	68,00	51,60	58
Število etaž	4	7	6	4
Številka pritlične etaže	2	2	1	2
Material nosilne konstrukcije	kombinacija	kombinacija	kombinacija	opeka
Številka etaže	4	4	3	4
časovna prilagoditev	1	1	1,065996936	
časovno prilagojena cena €	230.000,00	240.000,00	204.671,41	
adaptacija - stanovanje (1000€/m2 UP)	-41.100,00	-68.000,00	-51.600,00	
končna prilagoditev €	188.900,00	172.000,00	153.071,41	
obračunska površina m2	47,20	72,15	57,65	52,45
€/m2 obračunske površine	4.002,12	2.383,92	2.655,18	
opomba	ne upoštevam	2.383,92	2.655,18	

Max vrednosti ne upoštevam, ker za odstopanje ne poznam vseh vzrokov.

Tržno vrednost ocenjevane nepremičnine ocenjujem na povprečje indikativnih vrednosti prilagojenih cen primerljivih transakcij:

TV = tržna vrednost	VREDNOST	ENOTA
povprečna vrednost	2.519,55	€/m2
tržna vrednost	2.520,00	€/m2
obračunska površina	52,45	m2
TV ID ZNAK 1737-1904-22 (delež 1/1)	132.174,00	€
TV ID ZNAK 1737-1904-22 (delež 1/2)	66.087,00	€

Vrednost nepremičnine ID ZNAK 1737-1904-22, delež 1/1, ocenjujem na 132.174,00 €.

Vrednost nepremičnine ID ZNAK 1737-1904-22, delež 1/2, ocenjujem na 66.087,00 €.

4. ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)

174. člen

(Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena)

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo.

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.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Nepremičnina NI obremenjena z bremeni z bremeni, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti.

Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

BREMENA: HIPOTEKE

(Hipoteka ne vpliva na oceno tržne vrednosti)

5. PRILOGA: STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN (del poročila)

Celotno poročilo se nahaja na spletni povezavi:

https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_let_2023.pdf

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Tržno analitično območje Ljubljane smo na podlagi značilnosti trga in ravni cen stanovanjskih nepremičnin razdelili na 15 lokalnih analitičnih območij.

LAO »Ljubljana Center« velja za ljubljansko elitno stanovanjsko lokacijo. Obsega staro mestno jedro in ostalo območje znotraj notranjega cestnega obroča Ljubljane. Prevladujejo stare meščanske stavbe, v katerih so poleg stanovanj pogosto tudi poslovni prostori ali prostori javne uprave ter trgovine in lokali. V Stari Ljubljani so večstanovanjske stavbe večinoma zgrajene konec 19. stoletja in sredi 20. stoletja. Enostanovanjskih hiš in novejših večstanovanjskih stavb je malo. Redke enostanovanjske hiše, ki se pojavijo na trgu, se praviloma kupujejo za poslovne in turistične namene ali pa za nadomestno gradnjo novih, manjših večstanovanjskih objektov.

38

LAO »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška« obsega ljubljanske predele Rožna dolina, Kolezija in Murgle, s pretežno individualnimi hišami, predele Trnovo, Spodnja Šiška in Bežigrad z mešano gradnjo hiš in različnih večstanovanjskih stavb, del Viča ter bežigrajski blokovski soseski Bežigrajski dvor in Zupančičeva jama. Okoli 80 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, 20 odstotkov pa stanovanjske hiše. Območje je dobro pokrito z javnim transportom in omogoča hiter dostop do središča mesta. Velja za najbolj zaželeno ljubljansko stanovanjsko območje.

LAO »Koseze, Šiška« obsega Zgornjo Šiško do severne obvoznice, predel Kosez in novejša blokovsko naselje Mostec. Okoli 90 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v blokkih. Za območje so značilne velike blokovske soseske, zgrajene v različnih obdobjih. V Zgornji Šiški so bili »litostrojski« bloki zgrajeni že v 50-ih letih, »Soseska 6« med Celovško cesto in Kosezami v 60-ih letih, terasasti bloki v Kosezah in draveljski bloki v 70-ih in začetku 80-ih, naselje Mostec na začetku tega tisočletja, Celovski dvori pa so bili dokončani leta 2018. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na tem območju so nad ljubljanskim povprečjem.

LAO »Bežigrad, Moste, Kodeljevo, Golovec« obsega predel Bežigrada okoli Plečnikovega stadiona, Savsko naselje, predel med Šmartinsko cesto in železnico, stari del Most, Kodeljevo, Vodmat, Nove Poljane in severno obrobje Golovca ob Hradetskega cesti. Večina stanovanj in hiš je bila zgrajena v 60-ih letih. Najnovejša so stanovanja v naselju Zelena jama ob Šmartinski cesti, nekoliko starejša od teh, ki jih je zgradil republiški stanovanjski sklad na začetku tisočletja, so na Novih Poljanah ob Mesarski cesti. Prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokkih, ki predstavljajo okoli 85 odstotkov stanovanjskih enot.

LAO »Rudnik« je predmestno območje na južnem obrobju Ljubljane. Dobršen del območja je na barjanskih tleh. Dolenjska cesta omogoča hiter dostop do središča mesta. Število stanovanjskih hiš tu presega število stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Delež hiš znaša skoraj 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Nekaj manjših večstanovanjskih stavb s konca 60-ih let je ob Dolenjski cesti na Rakovniku in ob dolenjski železnici. V zadnjih dvajsetih letih so se tu večinoma gradili vila bloki, zgrajenih pa je bilo tudi nekaj posameznih večjih večstanovanjskih stavb.

LAO »Viško polje, Brdo, Vrhovci« leži na zahodnem obrobju strnjenelega dela mesta. Vključuje več manjših stanovanjskih naselij, zgrajenih v različnih obdobjih. Na primer naselja iz 70-ih let prejšnjega stoletja ob Viški cesti in ob železnici, naselje Grba iz 80-ih let, Nova Grbina iz začetka tega tisočletja in novo naselje Zeleni gaj na Brdu (zgrajeno 2014-2017), ter novo naselje Novo Brdo. V zadnjih letih na tem območju rastejo predvsem manjše večstanovanjske stavbe oziroma tako imenovani vila bloki. Priľjubljenost tega območja je vse večja, temu primerno pa rastejo tudi vrednosti nepremičnin.

LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most« obsega severno in zahodno obrobje naselja Ljubljana. Večja naselja večstanovanjskih stavb so na Brodu, v Šentvidu, Dravljah, Kamni gorici, manjši večstanovanjski naselji sta še na Kosovem polju, ter pod Dolgim mostom. Delež stanovanjskih enot, ki ga predstavljajo samostojne in vrstne hiše, je na tem območju več kot 40-odstoten. Kljub večji oddaljenosti od središča mesta je območje za prebivanje zelo zaželeno in v zadnjih letih so se vrednosti nepremičnin tukaj že skoraj izenačile s tistimi na ožjem območju mesta.

39

LAO »Ježica, Bežigrad, Nove Jarše« vključuje velike blokovske komplekse Glinškova in Bratovževa ploščad, BS3 in Nove Jarše, zgrajene konec 70-ih in na začetku 80-ih let, ter nekaj novejših večstanovanjskih stavb, zgrajenih v prvem desetletju tega tisočletja. Stanovanjske hiše so predvsem v Stožicah, na Ježici, severno ter južno od severne ljubljanske obvoznice ter med Šmartinsko cesto in Žalami. Hiše so bile večinoma zgrajene v 50-ih in 60-ih letih prejšnjega stoletja. Več kot 85 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokkih.

LAO »Črnuče, Nadgorica« obsega predele Črnuče in Spodnje Črnuče (južno od Dunajske ceste), Ježo, Nadgorico in industrijsko cono ob Brnčičevi cesti. Na območju so manjša večstanovanjska

naselja v Črnučah (iz druge polovice 80-ih let), stanovanjsko naselje v Spodnjih Črnučah, (postopno grajeno od 60-ih let do začetka 80-ih let), novejša naselja Savski breg, zgrajeno leta 2009, in novo naselje južno od železniške postaje v Črnučah. Stanovanjske hiše predstavljajo okoli 60 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju.

LAO »Fužine, Kašelj, Polje« je območje vzhodno od mestnega središča. Na račun velikega blokovskega naselja iz 80-ih let na Fužinah in manjšega iz sredine 70-ih let v Polju predstavljajo okoli 75 odstotkov stanovanjskega fonda stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na ostalih delih območja (Polje, Novo Polje, Kašelj, Vevče in Zgornja Zadobrova) sicer v veliki meri prevladujejo stanovanjske hiše.

LAO »Štepanjsko, Bizovik, Sostro« je območje na jugovzhodu Ljubljane, severno od Golovca in južno od reke Ljubljanice. Velika večina stanovanj je v blokovskem kompleksu Štepanjsko naselje, drugod (Štepanja vas, Bizovik, Hrušica, Dobrunje, Sostro) pa prevladujejo stanovanjske hiše, ki sicer na celotnem območju predstavljajo približno tretjino stanovanjskega fonda.

LAO »Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog« je primestno območje na severovzhodu Ljubljane, ki vključuje bivša samostojna naselja Tomačevo, Šmartno ob Savi, Sneberje in Zalog. Na območju prevladujejo družinske hiše, nekaj večstanovanjskih stavb je le v Zalogu. Tako stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Če zanemarimo degradirana in industrijska območja so med vsemi ljubljanskimi območji tu vrednosti stanovanjskih nepremičnin najnižje.

LAO »Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice« leži na južnem robu mesta na desnem bregu Malega grabna. Predela Rakove jelše in Sibirije sta poseljena s stanovanjskimi hišami, na Cesti v Gorice so začasna stanovanja za azilante, večino zahodnega dela območja pa predstavlja industrijsko poslovno območje Dolgi most. Na skrajnem jugu je ljubljansko odlagališče odpadkov. Več kot 70 odstotkov stanovanjskih enot predstavljajo stanovanjske hiše. Vrednosti nepremičnin na tem stanovanjsko degradiranem območju so posledično razmeroma nizke, promet s stanovanjskimi nepremičninami pa zanemarljiv.

LAO »BTC« in LAO »Industrijska cona Šiška« sta ljubljanski trgovsko-industrijski območji, kjer stanovanjskih nepremičnin praktično ni. Izjema je nova stanovanjska stolpnica »Peca« na robu »Industrijske cone Šiška«

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO LJUBLJANA	99.535	2.039	30.776	244
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17.470	352	4.136	33
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	14.038	248	2.254	25
LAO LJUBLJANA CENTER	12.542	509	344	6
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	12.536	214	1.487	14
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.497	177	1.755	17
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	8.713	137	5.884	42
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.621	110	2.807	24
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.957	68	2.035	13
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.043	72	2.015	9
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.469	67	1.754	19
LAO RUDNIK	2.101	34	2.686	14
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.147	27	2.589	22
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	782	12	147	2
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	619	12	879	4

Opomba:
- Za LAO BTC ni bila evidentirana nobena prodaja.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani znova dosegle rekordno vrednost, saj se je srednja cena praktično povzpela na 4.000 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, okoli 11.000 €/m², je doseglo novo stanovanje, velikosti 220 m² uporabne površine, ki je bilo prodano v centru Ljubljane v Villi Schellenburg. Tam je bila dosežena tudi najvišja pogodbena cena, ki je za stanovanje z uporabno površino 350 m² in večjo teraso znašala 3,3 milijona evrov. To je bila tudi najvišja cena, ki je bila lani plačana za stanovanje v Sloveniji. Velja sicer omeniti, da smo v preteklem letu v centru Ljubljane zabeležili več prodaj novih stanovanj, ki so presegale 1 milijon pogodbene vrednosti. Poleg tistih v Schellenburgu nekaj tudi v Šumi centru.

Relativno najdražje rabljeno stanovanje, ki je bilo prodano lani v Ljubljani, pa je bila garsonjera z uporabno površino 20 m², prodana za 8.400 €/m², ki se nahaja v večstanovanjski stavbi na območju Bežigrada.

Če zanemarimo območja, kjer je fond stanovanj zanemarljiv (»BTC«, »Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice«), kjer je bilo število prodaj stanovanj premajhno za verodostojen izračun kazalnikov cen, so bile lani cene rabljenih stanovanj najnižje na območju »Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog«, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 2.800 do 3.900 €/m².

V povprečju so bile tu cene stanovanj za dobro petino nižje kot na območju »Ljubljana Center«, kjer so bile cene najvišje in se je večina stanovanj prodala po cenah med 3.600 in 5.000 €/m². Nekoliko nižje od ljubljanskega povprečja so bile cene stanovanj na območjih »Fužine, Kašelj, Polje« in »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most«, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 3.300 do 4.400 €/m². Na preostalih območjih Ljubljane večjih razlik v cenah rabljenih stanovanj ni bilo zaznati, večina se jih je prodala po cenah od 3.500 do 4.900 €/m². Tudi lani so bile cene novih stanovanj v Ljubljani v povprečju le malo višje kot cene novjših rabljenih stanovanj na dobrih lokacijah. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila praktično vsa lani vseljiva nova stanovanja kupljena že v predprodaji, po cenah, ki so veljale v času sklenitve pogodbe, torej pred dvema ali celo tremi leti. Cene novih stanovanj v gradnji, za katere so se predpogodbe sklepale v preteklem letu, pa so bile že precej višje. Za večino lani vseljivih novih stanovanj na območju Ljubljane je bila cena z DDV od 6.500 €/m² naprej (na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov). Najdražje novogradnje v centru Ljubljane pa so se ponujale tudi po ceni 12.000 €/m² in več.

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO LJUBLJANA	1.323	3.490	3.990	4.620	1972	53
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	218	3.520	3.990	4.560	1965	52
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	189	3.440	4.010	4.630	1964	50
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	179	3.550	4.000	4.610	1969	53
LAO LJUBLJANA CENTER	170	3.610	4.250	5.020	1953	59
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	153	3.470	3.920	4.350	1977	53
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	106	3.360	3.790	4.430	1980	52
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	85	3.390	3.740	4.460	1981	55
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	63	3.730	4.150	4.800	1976	44
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	55	3.900	4.290	4.850	1996	55
LAO ČRNUČE, NADGORICA	48	3.390	3.850	4.530	1988	53
LAO RUDNIK	29	3.410	3.960	4.880	2002	46
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	12	2.880	3.300	3.940	1975	61
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	12	3.320	3.910	4.230	1983	19

GIBANJE CEN

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	2%	5%
2019–2020	3%	4%
2020–2021	17%	16%
2021–2022	14%	8%
2022–2023	2%	4%

Po obratu cen leta 2015 so cene stanovanjskih nepremičnin začele najprej in najhitreje rasti v Ljubljani. Po daleč najvišji rasti cen v letih 2016 do 2018 in umiritvi rasti v letih 2019 in 2020, so, tako kot po epidemiji večinoma povsod po državi, tudi v Ljubljani cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 zrasle rekordno, in sicer stanovanj za 17 odstotkov in hiš za 16 odstotkov. V letih 2022 in 2023 pa je bila nato rast cen v Ljubljani, tudi zaradi že doseženih izredno visokih cen, podpovprečna. V letu 2022 so se sicer cene stanovanj in hiš v povprečju povišale za visokih 14 oziroma 8 odstotkov. V letu 2023 so se cene stanovanj povišale le za 2 odstotka, cene hiš pa za 4 odstotke. Rast cen stanovanj v lanskem letu je bila celo najnižja med vsemi analitičnimi območji.

2769 VL 92049/2022 - IZVRŠILNI POKLADAR