

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1735-2255/1-0 v deležu do 1/4, nepremičnine ID znak 1735-2255/14 v deležu do 1/4 in nepremičnine ID znak 1735-2255/5-0 v deležu do 1/4, kar predstavljajo v naravi objekt in zemljišča na lokaciji Pot k Savi 24, 1000 Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Opr. št. 3033 I 2577/2018 .

V izvršilni zadevi:

Upnik : RS Ministrstvo za finance, Finančna uprava RS, Finančni Urad Ljubljana, Davčna 1, Ljubljana, zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana .

Dolžnik : Aleksander Vrhovec, Pot k Savi 10/a, Ljubljana.

Ljubljana, 3.12.2021

1.0 OSNOVNI PODATKI

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1735-2255/1-0 v deležu do 1/4, nepremičnine ID znak 1735-2255/14 v deležu do 1/4 in nepremičnine ID znak 1735-2255/5-0 v deležu do 1/4, kar predstavljajo v naravi objekt in zemljišča na lokaciji Pot k Savi 24, 1000 Ljubljana.

V izvršilni zadevi :

Upnik : RS Ministrstvo za finance, Finančna uprava RS, Finančni Urad
Ljubljana, Davčna 1, Ljubljana, zastopa Državno odvetništvo RS,
Šubičeva 2, Ljubljana .

Dolžnik : Aleksander Vrhovec, Pot k Savi 10/a, Ljubljana.

Lastnik : Po podatkih posredovanih s strani sodišča je na nepremičninah parc. št. 2255/1, 2255/14 in 2255/5, k.o. 1735 Stožice vse v deležu do 1/4 solastnik Aleksander Vrhovec, Pot k Savi 10/a, Ljubljana.

Opomba : V sklepu sodišča je navedena parc. št. 2255/1, katere v katastru zemljišč več ne obstaja. Dejansko v katastru zemljišč obstaja parc. št. 2255/17 na kateri stoji stavba št. ID 2770, ki je razdeljena v tri dele stavbe. Tekom začetka postopka izvršbe je vmes prišlo do razdelitve nepremičnin med solastnike, kar je prikazano in pojasnjeno v nadaljevanju. Iz vpogleda v E-ZK je zaznamba izvršbe vpisana v etažni del in sicer na del 2 v stavbi 2770, k.o. 1735, ki stoji pa parc. št. 2255/17, k.o. 1735 Stožice.

Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :

Okrajno sodišče na Vrhniki, Opr. št. 3033 I 2577/2018 .

Izvajalec ocene vrednosti oz. izvedenskega mnenja :

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine. Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd. so navedeni v listinah sodnega spisa). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve sodišča. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 20.3.2021 .
Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 20.3.2021
Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 20.3.2021
Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 3.12.2021.

Postopek izvedbe ogleda :

V omenjeni izvršilni zadevi so bili ogledi razpisani večkrat. Na vabila se je dolжник odzval in zatrjeval, da je dogovorjen z upnikom za obročno odplačevanje dolga. Izvedenec sem o tem sodišče večkrat pisno obvestil, hkrati pa je sodišče ponovno pozvalo izvedenca za nadaljevanje izvedbe cenitve / ali poslalo obvestilo, da se začasno zadrži izvedba cenitve. Vmes je prišlo tudi do fizične delitve oz. etažiranje nepremičnin preko postopka na sodišču Opr. Št. II N 713/18 , Okrajno sodišče v Ljubljani. Izvedenec sem med drugim opravil ogled dne 20.3.2021, kjer je dolжник delno omogočil ogled ter posredoval podatke površine iz izvedenskega mnenja v zadevi Opr. Št. II N 713/18, Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Glede na preveritve v E-ZK je sedaj predmet cene nepremičnina ID znak 1735-2770-2, ki je v celoti v lasti in posesti dolžnika ter solastniški delež na parc. št. 2255/14 in 2255/5, k.o. 1735 Stožice.

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **tržna vrednost**.

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.

Upravna dovoljenja : Na ogledu dolžnik ni predložil upravnih dovoljenj (gradbeno in uporabno dovoljenje). Iz preveritve vpisa v zemljiški knjigi ne zasledim kakšnih koli vpisov v zvezi s tem . Podatki v katastru GURS se ujemajo z pregledanim stanjem zato je ocena vrednosti izdelana na osnovi predpostavke, da ima nepremičnina vsa potrebna uporabna dovoljenja.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

....., po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – listin sodišča , ogleda na kraju samem, dne 20.3.2021, pridobljeni podatki iz dela izvedenskega mnenja Opr. Št. II N 713/18 geodetskega izvedenca ter javno dostopnih podatkov.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave izvedenskega mnenja oz. cenitvenega poročila so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji listin sodišča in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.

- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončana oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so **način tržnih primerjav**, **na donosu zasnovan način** in **nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo.

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnove ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih podatkov, ki temeljijo na trgu (npr. metrike ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi, kot so dejanski donosi in donosnost).

Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom.

Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalci vrednosti morajo dokumentirati razloge za prilagoditve oz. jih obrazložiti.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca,
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale na to, da naj bi se zanje uporabljal in imel pomembno težo na donosu zasnovan način, pa so v nadaljevanju navedene še dodatne okoliščine, v katerih se na donosu zasnovan način lahko uporablja in ima pomembno težo. Pri uporabi na donosu zasnovanega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po na donosu zasnovanem načinu:

- a) zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja **dohodek**, je le eden od več dejavnikov, ki vplivajo na vrednost s stališča tržnega udeleženca;
- b) obstaja pomembna **negotovost** glede količine in časa prihodnjega dohodka, povezanega z ocenjevanim sredstvom;
- c) **ni dostopa do informacij** v zvezi z ocenjevanim sredstvom (na primer manjšinski lastnik ima lahko dostop do prejšnjih računovodskih izkazov, ne pa do napovedi oz. predračunov) in/ali
- d) ocenjevano sredstvo **še ni začelo** ustvarjati dohodka, predvideno pa je, da ga bo.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki **pričakujejo donos** od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Na splošno lahko naložbeniki pričakujejo samo nadomestilo za sistematično tveganje (znano tudi kot tržno tveganje).

Nabavnovrednostni način

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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čeprav bi okoliščine nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- a) tržni udeleženci bi lahko razmišljali o tem, da ustvarijo sredstvo podobne koristnosti, vendar obstajajo morebitne zakonske ali s predpisi ustvarjene ovire, ali pa je za ponovno stvaritev sredstva potrebnega zelo veliko časa;
- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi); in/ali
- c) sredstvo je bilo nedavno ustvarjeno, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavnovrednostnem načinu, visoko **stopnjo zanesljivosti**.

Vrednost delno dokončanega sredstva bo na splošno kazala stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (in ali so ti stroški prispevali k vrednosti), ter pričakovanja tržnih udeležencev glede vrednosti nepremičnine, ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje sredstva, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje.

4.0 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI

4.1. Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :

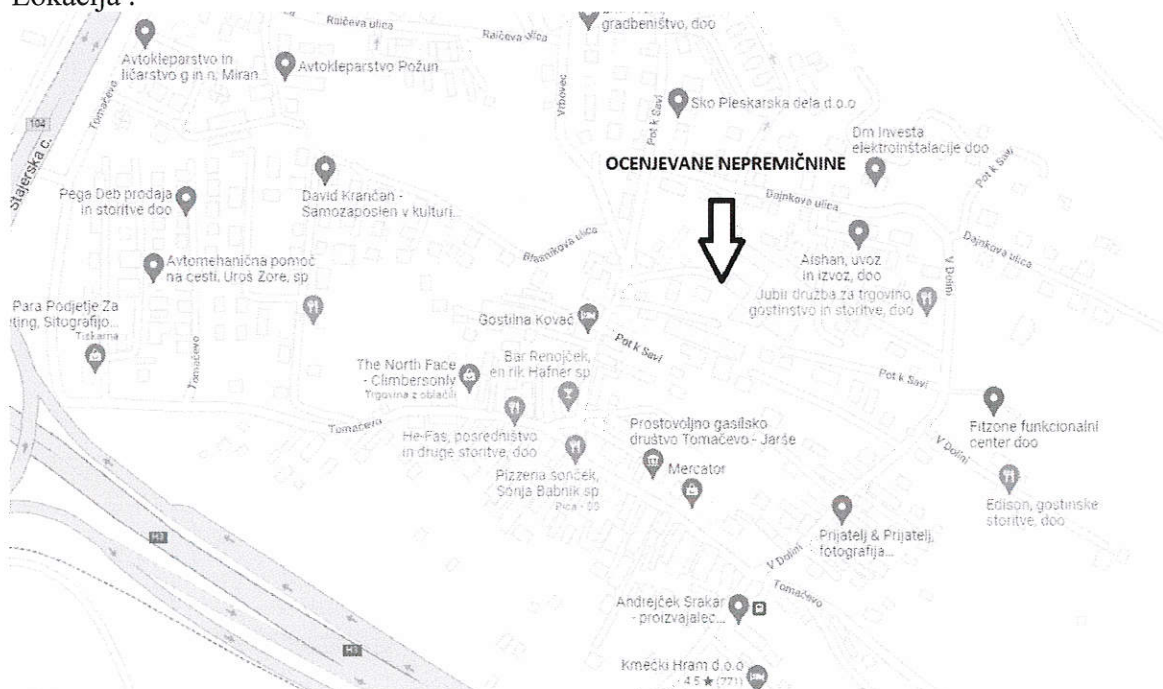
Predmet ocene nepremičnin po sklepu sodišča so nepremičnine ID znak 1735-2255/17-0 v deležu do 1/4, nepremičnine ID znak 1735-2255/14 v deležu do 1/4 in nepremičnine ID znak 1735-2255/5-0 v deležu do 1/4, kar predstavljajo v naravi objekt in zemljišča na lokaciji Pot k Savi 24, 1000 Ljubljana.

Glede na preveritve v E-ZK je sedaj predmet ocene nepremičnina ID znak 1735-2770-2, ki je v celoti v lasti in posesti dolžnika, kar predstavlja stanovanje del 2 v stanovanjski stavbi št. ID 2770, k.o. 1735 Stožice ter solastniški delež na parc. št. 2255/14 zemljišče v izmeri 53 m² in 2255/5, k.o. 1735 Stožice izmere 258 m². (na katerih je dolžnik lastnik v deležu do 1/4).

Predmetne nepremičnine so locirane v območju med obvoznico in Savo v območju Tomačevega. Lokacija je pozidana z razpršeno gradnjo stanovanjskih stavb, deloma poslovnih oz. gospodarskih stavb , tudi posameznih kmetijskih stavb. V oddaljenosti cca 2-3 km so tudi objekti za potrebe skupne rabe. Dostopnost do lokacije je ustrezna, je pa neposredno do nepremičnin omejena z asfaltno dostopno potjo. Sicer je dostop možen za vsa povprečna motorna vozila tudi tovorna vozila. Povezava lokacije z mestom Ljubljana je možna z mestnim avtobusnim prometom, kakor tudi individualno je dobra, v bližini je tudi dostop na avtocesto oz. obvoznico.

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

Lokacija :





Zemljiškoknjižni podatki o obravnavanih parcelnih številkah :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1735 Stožice :

Parc. št : 2255/14	stanovanjske površine izmere	53 m ²
Parc. št : 2255/5	stanovanjske izmere	258 m ²

Skupaj : 311 m²



i Parcela po ZKN

Šifra k.o.	1735
Parcela	2255/14

Skupna dejanska raba

Dejanska raba	30 poseljena zeml
---------------	-------------------

Leto ORTOFOTA

Leto	2018
Id lista	E0635

Identifikacija nepremičnine, parc. št. 2255/14, k.o. 1735 Stožice .



Parcela po ZKN	
Šifra k.o.	1735
Parcela	2255/5

Skupna dejanska raba	
Dejanska raba	30 poseljena zemljišča

Leto ORTOFOTA	
Leto	2018
Id lista	E0635

Identifikacija nepremičnine, parc. št. 2255/5, k.o. 1735 Stožice.



Parcela po ZKN	
Šifra k.o.	1735
Parcela	2255/17

Stavba	
Šifra KO	1735
Št. stavbe	2770

Skupna dejanska raba	
Dejanska raba	99 Hkratna raba zemljišča

Leto ORTOFOTA	
Leto	2018

Identifikacija nepremičnine, parc. št. 2255/17 s stavbo Št. ID 2770, k.o. 1735 Stožice .

Komunalna opremljenost širše lokacije :

Individualna komunalna opremljenost :

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

Kolektivna komunalna opremljenost :

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

Namenska raba prostora in urbanistični podatki :

Podrobna namenska raba prostora

Oznaka enote urejanja prostora :	BE-390
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora :	SSse
Podrobnejša namenska raba prostora :	<u>Splošne eno in dvostanovanjske površine</u>
Način urejanja :	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ) :	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %) :	40
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %) :	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %) :	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
Višina objektov :	<u>do 11,00 m</u>
Oznaka tipa objekta :	<u>NA</u>
Tip objekta :	Nizka prostostoječa stavba

Veljavni prostorski akti

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 in 78/19 – DPN

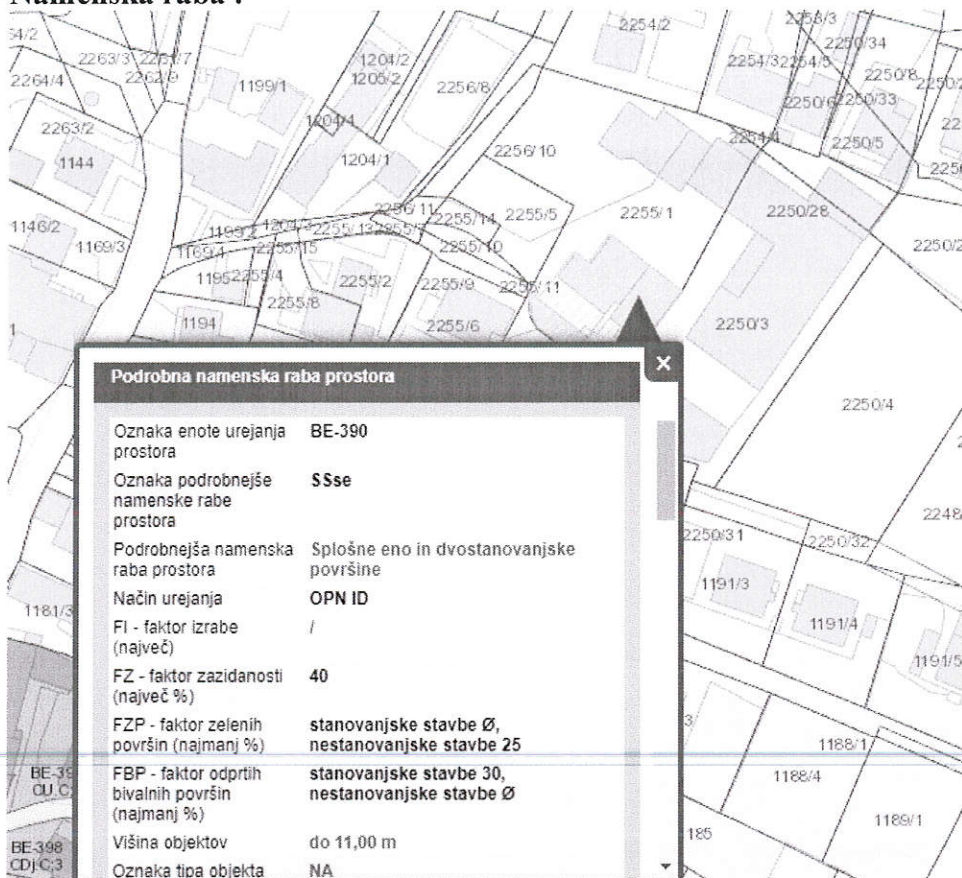
Tipologija objektov :

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

Dopustni objekti in dejavnosti:

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

Namenska raba :



Opis stavbe :

Na parcelni številki 2255/17, k.o. 1735 Stožice stoji :

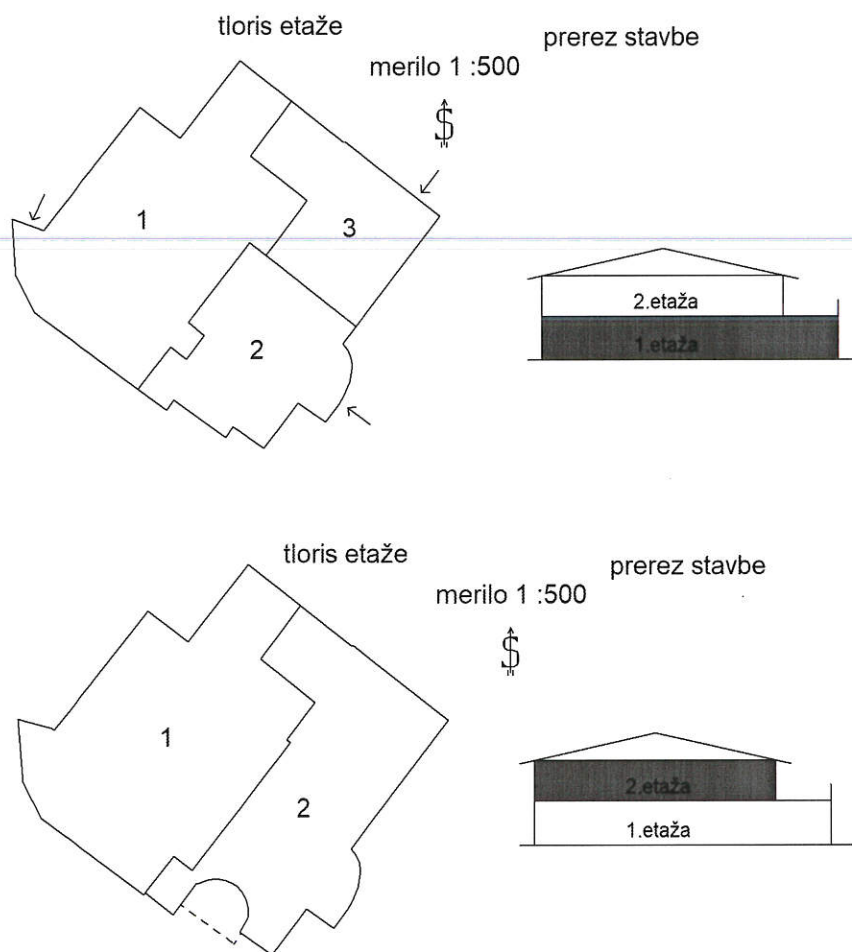
- **stanovanjska stavba št. 2770, k.o. 1735 Stožice**, stanovanjska stavba, masivno zgrajena stavba, leto gradnje 1967, nadgrajena 1980, 2 etaže, P+I, samostoječa, objekt ima priključke elektrike, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije, plin. Po podatkih katastra stavb GURS-a ima stavba tri dele stavbe Del 1 in Del 2 je stanovanje, Del 3 je poslovni prostor. Predmet ocene je Del 2 stavbe – stanovanje izmere neto tlorisne izmere NTL = 238.90 m², uporabna površina UP = 228.90 m². Stanovanje se nahaja del v 1. etaži in del v 2. etaži. Razmerje UP/NTL = 0.96.

Stanovanje Del 2 je bilo leta 2008 v celoti obnovljeno, tlaki, stavbno pohištvo, instalacije. Višina etaže je 2.70 m², finalne obdelave delno izdelane po meri. Instalacije podometne, materiali višjega kakovostnega razreda. Stanje je razvidno iz slik. Podatki glede prostorov iz izvedenskega mnenja Opr. Št. II N 713/18.

EVIDENTIRANJE STAVBE 1735 - 2770 V KASTER STAVB

Zakon o evidentiranju nepremičnin predpisuje, da je potrebno v elaboratu za vpis stavbe v Kataster stavb evidentirati dejansko stanje na terenu. Pri izdelavi elaborata se poleg Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/2012, 87/2014, 66/16), uporabljajo še predpisi in navodila GURS: Vrste prostorov, (GURS – št. 35331-6/2018-16, z dne 16.4.2019), Način izračuna uporabne površine (GURS – št. 35331-6/2018-17, z dne 16.4.2109), Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb (GURS – št. 35331-6/2018-18, z dne 17.6.2019), Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe, (GURS – št. 35331-6/2018-15, z dne 16.04.2019), Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe s primeri - novi primeri - dodani/dopolnjeni 20.4.2019, Format izmenjevalnih datotek katastra stavb in registra nepremičnin (GURS - Številka 35331-41/2019-2552-1, z dne 22.5.2019). Uporabljajo se tudi določila ZVEtL-1.

SLIKE

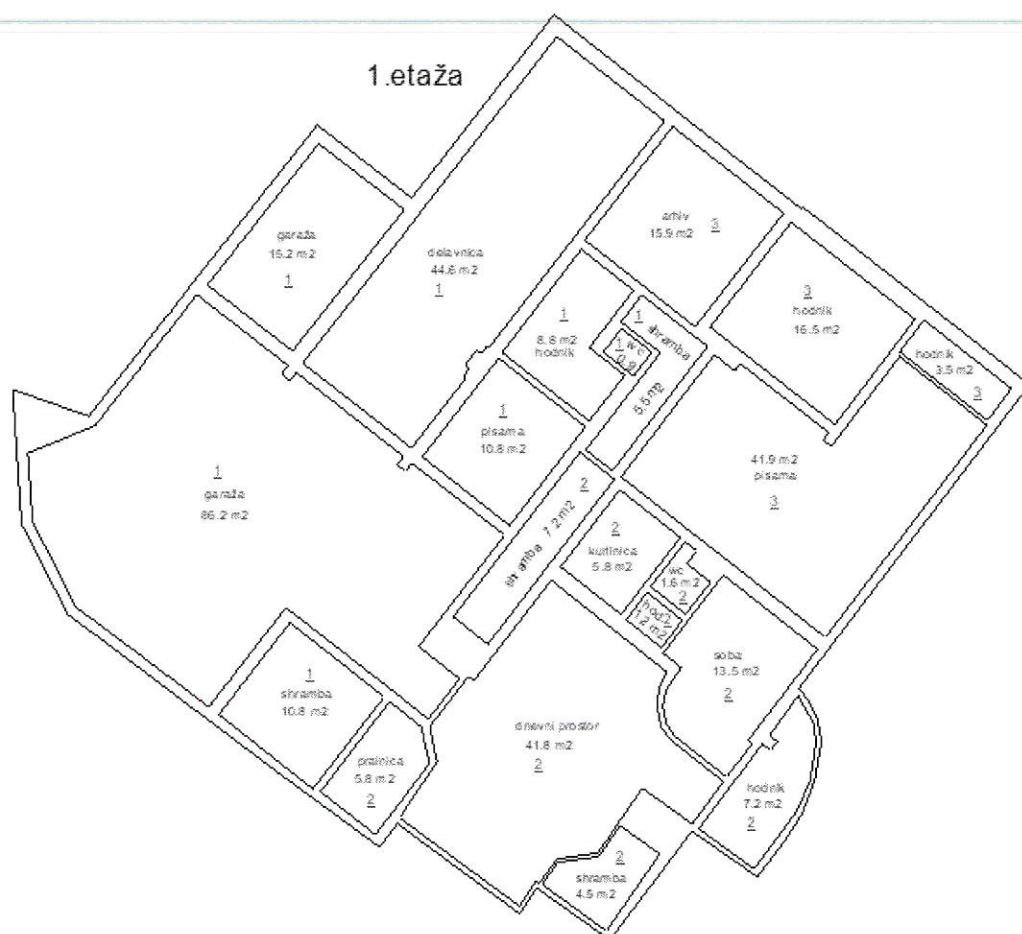


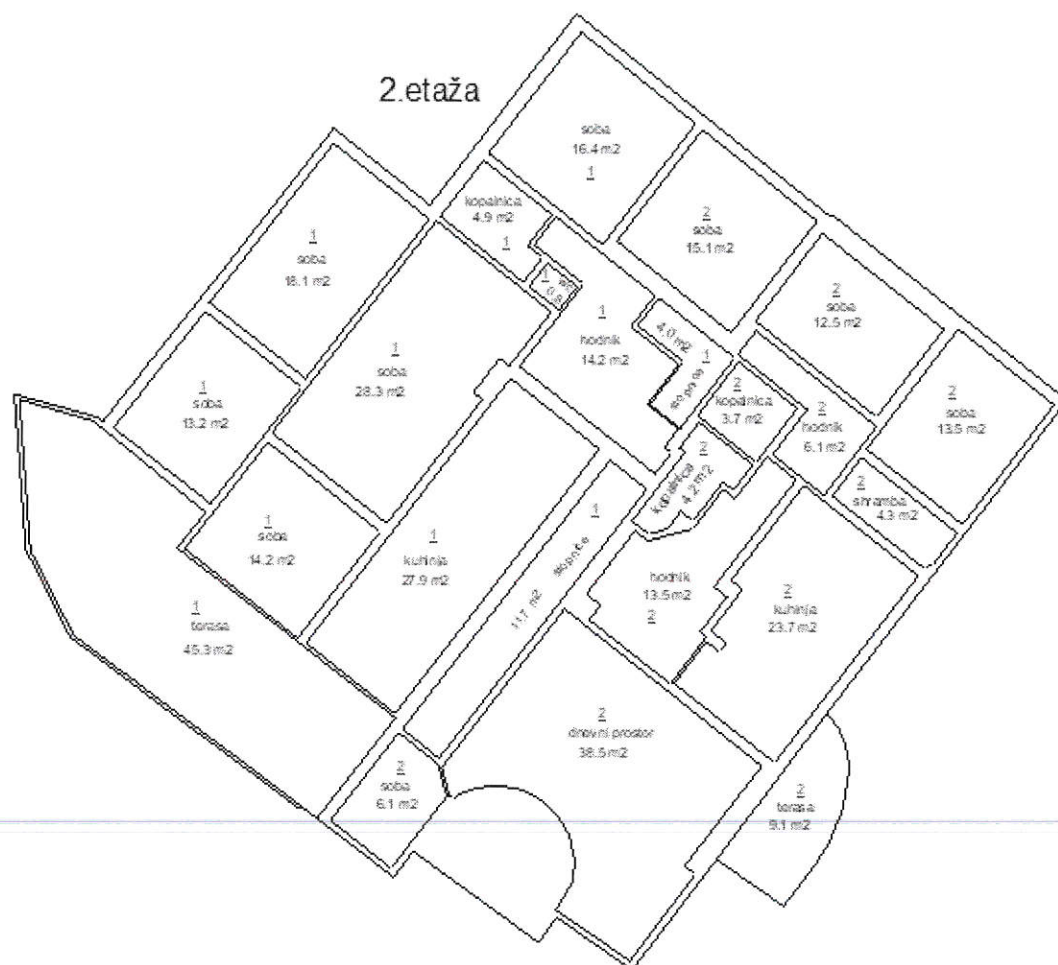
Podatki o delih stavbe

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka lastnik / uporabnik
1	1	1,2	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	381.8 [1]	Pot k Savi 24 Vrhovec Jani
2	2	1,2	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	238.9 [1]	Pot k Savi 24 Vrhovec Aleksander
3	3	1,	1220301 Poslovni prostor	77.8 [1]	Pot k Savi 24 ??

Prostori in uporabna površina

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	6 garaža	101.4
	8 shramba, sušilnica, pralnica	60.9
	1 bivalni prostor	174.2
	10 odprta terasa, balkon, loža	45.3
Površina dela stavbe		381.8
2	8 shramba, sušilnica, pralnica	27.6
	1 bivalni prostor	202.2
	10 odprta terasa, balkon, loža	9.1
Površina dela stavbe		238.9
3	3 poslovni prostor	77.8
Površina dela stavbe		77.8





Opis stanovanjske stavbe po GURS št. 2770 – STANOVANJSKA STAVBA :

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Pot k Savi 24

POVRŠINA STAVBE (m²)

698,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
1735 STOŽICE	2250/42	9,0
1735 STOŽICE	2255/17	407,0

ŠTEVILO ETAŽ

2

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

1

VIŠINA STAVBE (m)

7,4

LETO IZGRADNJE STAVBE

1967

ŠTEVILO STANOVANJ

2

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

1

TIP STAVBE

1 - samostoječa

LETO OBNOVE STREHE

1997

LETO OBNOVE FASADE

-

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

5 - kombinacija različnih materialov

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA

Da

Katastrska občina 1735 številka stavbe 2770 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Pot k Savi 24
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	229,8
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	238,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2008
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2008
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	2,7

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
bivalni prostor	202,2
shramba, sušilnica, pralnica	27,6
odprta terasa, balkon, loža	9,1

Slike :









5.0 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Stanje na nepremičninskem trgu

Stanje na trgu nepremičnin, je močno povezano s gospodarskim stanjem v Sloveniji. Poudarki iz **UMAR** – jeve Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj, objavljenega marca 2020 so objavljeni na spletu, zato jih ne izpostavljam.

GURS je avgusta 2021 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020. Nekaj navedb, citiram:

NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2020

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zajezitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.

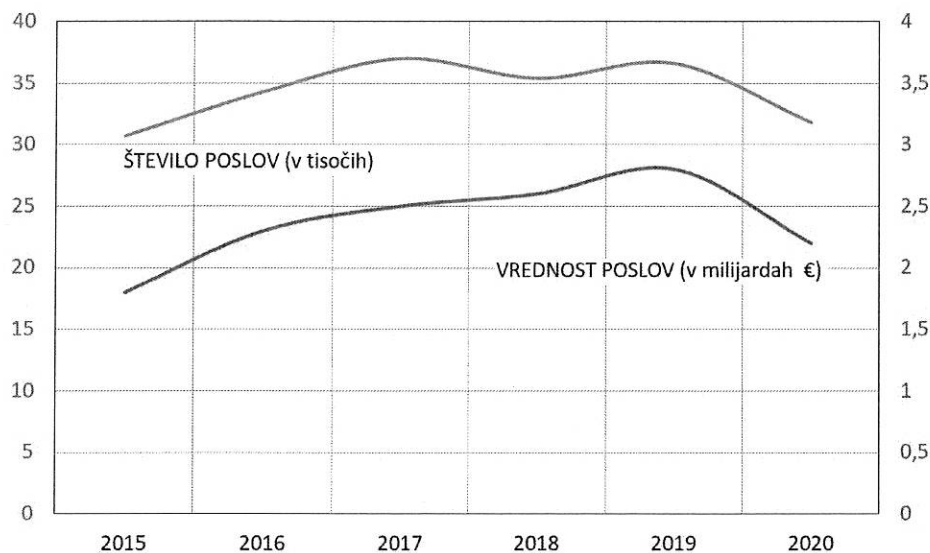
ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,7	34,3	37,0	35,4	36,6	31,8
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,2

Preglednica: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

Posli na prostem trgu so lani po številu pogodb predstavljali dobrih 94 odstotkov vseh sklenjenih poslov z nepremičninami, vrednostno pa slabih 96 odstotkov. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno dobra dva odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je bil dvo odstoten, vrednostno pa je znašal slaba dva odstotka. Že od leta 2015 je zaznaven trend povečevanja deleža kupoprodaj nepremičnin na prostem trgu in zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.



Slika: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega.

Po marčevski prvi razglasitvi epidemije in zaustavitvi javnega življenja sta število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami močno upadla. Aprila je bilo število poslov za 56 odstotkov manjše, njihova skupna vrednost pa 57 odstotkov manjša kot februarja pred epidemijo. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 63 odstotkov, njihova vrednost pa za 59 odstotkov.

Maja, po prenehanju ukrepov, ki so preprečevali terenske ogleds nepremičnin, se je začel skupni promet z nepremičninami, predvsem na račun kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami, hitro povečevati. Število nepremičninskih poslov je bilo že junija večje kot leto prej. Vrednost sklenjenih poslov pa je, predvsem zaradi manjše prodaje poslovnih nepremičnin, šele avgusta presegla vrednost poslov leto prej.

Do oktobrskega drugega vala epidemije in ponovne uvedbe omejitev pri poslovanju z nepremičninami sta bila število sklenjenih poslov in njihova vrednost precej večja kot v enakem obdobju leto prej. Avgusta sta bila večja za 13 odstotkov, septembra pa za 10 odstotkov.

Po razglasitvi drugega vala epidemije je bil upad prometa z nepremičninami počasnejši in manjši kot spomladi. Decembra lani je bilo število sklenjenih poslov v primerjavi z oktobrom manjše za 23 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 7 odstotkov. V primerjavi z decembrom leto prej je bilo število poslov manjše za 22 odstotkov, njihova vrednost pa za 26 odstotkov.

Po letošnjem prehodu v oranžno fazo epidemije in sprostitvi dejavnosti nepremičninskega posredovanja je marca število sklenjenih nepremičninskih poslov ponovno poskočilo. Marca 2021 je bilo v primerjavi s februarjem večje kar za 60 odstotkov, v primerjavi s tudi že »koronskim« marcem 2020 pa je bilo večje že za več kot tretjino. V primerjavi z

»normalnim« marcem 2019 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb marca 2021 manjše le za 7 odstotkov.

Vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) je leta 2020 znašala slabo milijardo in pol evrov oziroma dve tretjini vsega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bil največji v zadnjih šestih letih, predvsem na račun rekordnega povečanja deleža prometa s stanovanjskimi hišami, in sicer s 23-ih odstotkov leta 2019 na dobrih 27 odstotkov.

Stanovanjskim nepremičninam glede na dosežen promet in delež v skupni vrednosti prometa z nepremičninami sledijo zazidljiva zemljišča, ki so sicer v okoli 80-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Njihov promet je lani znašal skoraj 300 milijonov oziroma več kot 13 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, kar je rekorden delež v zadnjih šestih letih. V primerjavi z letom 2019 se je vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kljub skupnemu padcu prometa z nepremičninami, povečala za 4 odstotke, delež v skupnem prometu pa z 10 odstotkov na dobrih 13 odstotkov.

V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronških« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega.

Po marčevski prvi razglasitvi epidemije in zaustavitvi javnega življenja sta število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami močno upadla. Aprila je bilo število poslov za 56 odstotkov manjše, njihova skupna vrednost pa 57 odstotkov manjša kot februarja pred epidemijo. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 63 odstotkov, njihova vrednost pa za 59 odstotkov.

Maja, po prenehanju ukrepov, ki so preprečevali terenske ogleds nepremičnin, se je začel skupni promet z nepremičninami, predvsem na račun kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami, hitro povečevati. Število nepremičninskih poslov je bilo že junija večje kot leto prej. Vrednost sklenjenih poslov pa je, predvsem zaradi manjše prodaje poslovnih nepremičnin, šele avgusta presegla vrednost poslov leto prej.

Do oktobrskega drugega vala epidemije in ponovne uvedbe omejitev pri poslovanju z nepremičninami sta bila število sklenjenih poslov in njihova vrednost precej večja kot v enakem obdobju leto prej. Avgusta sta bila večja za 13 odstotkov, septembra pa za 10 odstotkov.

Po razglasitvi drugega vala epidemije je bil upad prometa z nepremičninami počasnejši in manjši kot spomladi. Decembra lani je bilo število sklenjenih poslov v primerjavi z oktobrom manjše za 23 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 7 odstotkov. V primerjavi z decembrom leto prej je bilo število poslov manjše za 22 odstotkov, njihova vrednost pa za 26 odstotkov.

Po letošnjem prehodu v oranžno fazo epidemije in sprostitvi dejavnosti nepremičninskega posredovanja je marca število sklenjenih nepremičninskih poslov ponovno poskočilo. Marca 2021 je bilo v primerjavi s februarjem večje kar za 60 odstotkov, v primerjavi s tudi že »koronskim« marcem 2020 pa je bilo večje že za več kot tretjino. V primerjavi z »normalnim« marcem 2019 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb marca 2021 manjše le za 7 odstotkov.

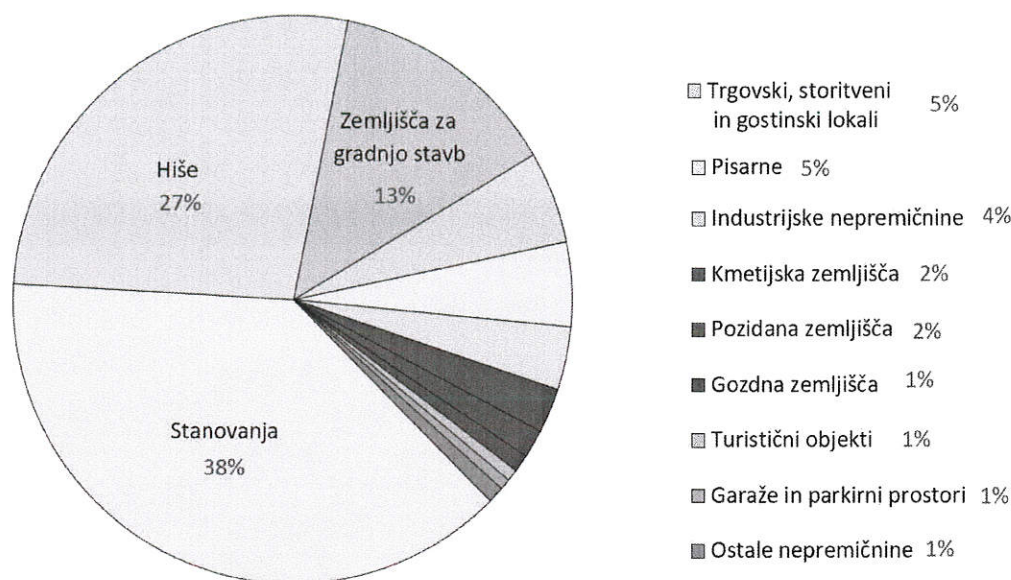
Vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) je leta 2020 znašala slabo milijardo in pol evrov oziroma dve tretjini vsega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bil največji v zadnjih šestih letih, predvsem na račun rekordnega povečanja deleža prometa s stanovanjskimi hišami, in sicer s 23-ih odstotkov leta 2019 na dobrih 27 odstotkov.

Stanovanjskim nepremičninam glede na dosežen promet in delež v skupni vrednosti prometa z nepremičninami sledijo zazidljiva zemljišča, ki so sicer v okoli 80-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Njihov promet je lani znašal skoraj 300 milijonov oziroma več kot 13 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, kar je rekorden delež v zadnjih šestih letih. V primerjavi z letom 2019 se je vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kljub skupnemu padcu prometa z nepremičninami, povečala za 4 odstotke, delež v skupnem prometu pa z 10 odstotkov na dobrih 13 odstotkov.

V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

VRSTA NEPREMIČNINE	Leto 2019 - vrednost (v mio €)	Leto 2019 - delež	Leto 2020 - vrednost (v mio €)	Leto 2020 - delež
Stanovanja	1033	36,5 %	856	38,4 %
Hiše	650	22,9 %	606	27,2 %
Zemljišča za gradnjo stavb	288	10,2 %	299	13,4 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	449	15,9 %	117	5,3 %
Pisarne	104	3,7 %	107	4,8 %
Industrijske nepremičnine	92	3,3 %	80	3,6 %
Kmetijska zemljišča	60	2,1 %	57	2,6 %
Pozidana zemljišča	49	1,7 %	36	1,6 %
Gozdna zemljišča	25	0,9 %	22	1,0 %
Turistični objekti	28	1,0 %	15	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	32	1,1 %	14	0,6 %
Ostale nepremičnine	22	0,8 %	21	0,9 %

Preglednica: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leti 2019 in 2020



Slika: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2020

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

PARKIRNI PROSTORI

Za garaže je bilo leta 2020 realiziranih okoli 2.200 transakcij, za parkirna mesta v stavbah pa okoli 1.600. Prodaje garaž so predstavljale 58 odstotkov vseh kupoprodaj parkirnih prostorov, prodaje parkirnih mest v stavbah pa 42 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj garaž zmanjšalo za 21 odstotkov, število prodaj parkirnih mest v stavbah pa za 19 odstotkov.

V zadnjih treh letih je opazen predvsem trend padanja števila prodaj parkirnih mest v skupnih garažah večstanovanjskih stavb, kar je med drugim posledica vse manjšega števila transakcij z novimi stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

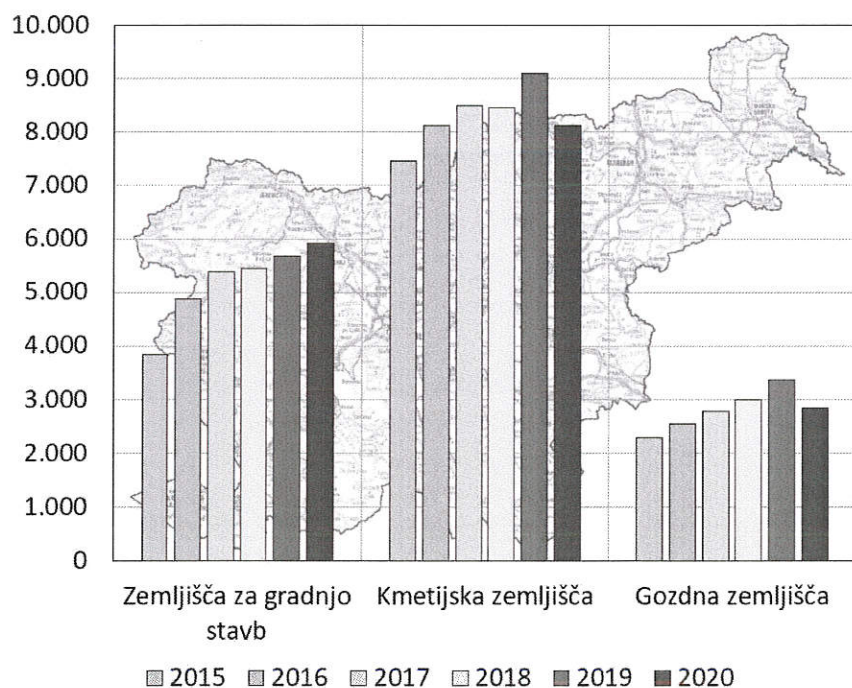
ŠTEVILO IN OBSEG TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

Epidemija je seveda vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Preglednica: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

Padec števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit predvsem po spomladanski zaustavitvi javnega življenja oziroma v prvem valu epidemije. Po majskem preklicu epidemije je nato mesečno število sklenjenih transakcij do oktobra presegalo tistega v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo zaradi drugega vala epidemije ponovno zaznati upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, ki pa je bil bistveno manjši kot spomladi.



Slika: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.», konec citata.

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2020 :

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130

Stanovanja v večstanovanjskih hišah :

Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m².

Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m² je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m²) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m²).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Haložah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m². Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Stanovanjske hiše :

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeni cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo :

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

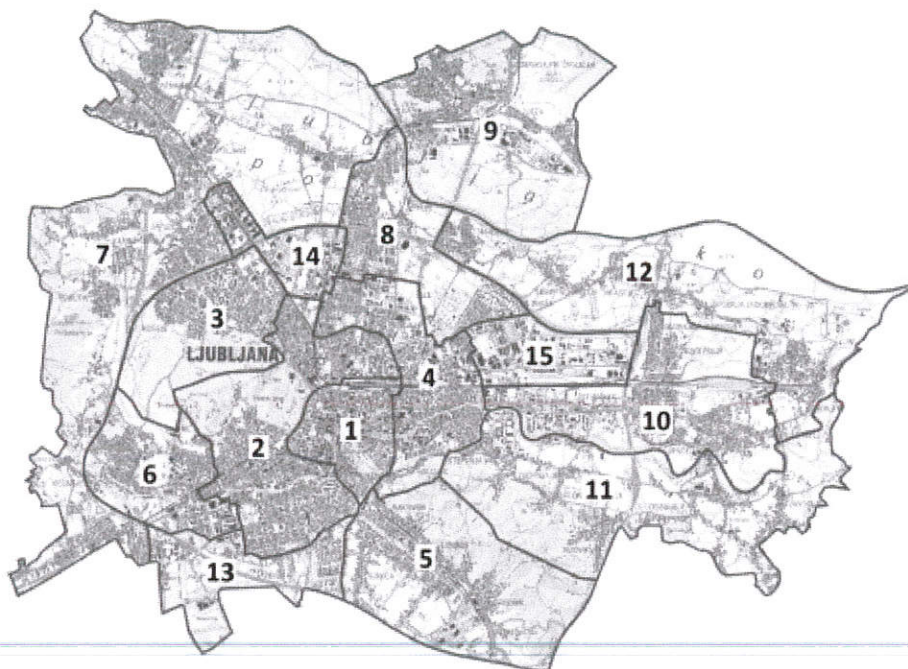
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	14%	20%	25%

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO – LJUBLJANA

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



- | | |
|---|---|
| 1 LAO CENTER | 9 LAO ČRNUČE, NADGORICA |
| 2 LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA | 10 LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE |
| 3 LAO KOSEZE, ŠIŠKA | 11 LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO |
| 4 LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC | 12 LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG |
| 5 LAO RUDNIK | 13 LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE |
| 6 LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI | 14 LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA |
| 7 LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST | 15 LAO BTC |
| 8 LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE | |

TAO – tržno analitično območje

LAP – lokalno analitično območje

TRŽNE CENE :

Cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč so že od leta 2017, ko so prevzele primat Obali, daleč najvišje v glavnem mestu. Lani smo v Ljubljani evidentirali tako prodajo najdražjega stanovanja v večstanovanjski stavbi kot tudi najdražje stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb. Praviloma so cene najvišje v centru mesta in se z oddaljenostjo od centra počasi znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane.

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

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	1.405	2.580	2.960	3.410	1974	52
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	252	2.550	2.930	3.510	1967	53
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	188	2.520	2.840	3.350	1964	52
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	177	2.580	2.970	3.310	1969	53
LAO CENTER	150	2.770	3.280	3.750	1958	64
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	144	2.570	2.910	3.360	1976	51
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	141	2.660	3.010	3.330	1983	49
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	113	2.590	2.920	3.130	1981	47
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	81	2.940	3.230	3.450	1981	55
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	48	2.490	2.880	3.180	1977	45
LAO RUDNIK	42	2.540	2.920	3.410	1982	55
LAO ČRNUČE, NADGORICA	40	2.620	2.940	3.160	1988	52
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	14	2.350	2.550	2.690	1977	51
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	13	2.530	2.700	2.790	1983	19

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča
TAO LJUBLJANA	195	232.000	290.000	390.000	1968	203	390
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	37	249.000	300.000	345.000	1970	200	420
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	29	359.000	415.000	495.000	1967	171	380
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	21	205.000	255.000	330.000	1931	200	280
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	18	244.000	278.000	319.000	1963	206	390
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	18	213.000	230.000	267.000	1971	204	510
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	16	171.000	227.000	274.000	1973	146	350
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	13	240.000	389.000	480.000	1960	216	480
LAO ČRNUČE, NADGORICA	12	237.000	341.000	420.000	1984	189	410
LAO RUDNIK	12	246.000	291.000	391.000	1978	176	370

Srednja cena stanovanjske hiše je leta 2020 v Ljubljani znašala 290 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše približno 200 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 390 kvadratnih metrov.

Hiše v glavnem mestu so na splošno najdražje v središču mesta in na ožjem območju centra. Na območju »Centra«, kjer prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih hišah, prodaj stanovanjskih hiš praktično ni, tako da se najdražje hiše praviloma prodajajo na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«. Tudi lani je bila najdražja tržna prodaja evidentirana na tem območju, in sicer je bila za okoli 1,1 milijon evrov prodana hiša v Rožni dolini, zgrajena leta 2019, s površino 320 kvadratnih metrov in pripadajočim zemljiščem 650 kvadratnih metrov. Večina stanovanjskih hiš na tem območju je bila sicer lani prodana po ceni od 350 do 500 tisoč evrov. Na območju »Koseze, Šiška« so bile lani cene hiš le za okoli 5 odstotkov nižje kot na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«. Na ostalih mestnih območjih so bile nižje do 30 odstotkov, na primestnih območjih (»Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog« in »Fužine, Kašelj, Polje«) pa do 45 odstotkov. Večinoma so se hiše na območju »Koseze, Šiška« prodajale po cenah med 240 in 480 tisoč evri, najdražje so bile v predelu okoli Koseškega bajerja. Na ostalih mestnih območjih so se hiše lani večinoma prodajale po ceni med 200 in 400 tisoč evri, na primestnih pa po ceni med 170 in 280 tisoč evri.

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	103	195	311	583	680
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	22	569	663	844	710
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	22	202	258	310	690
LAO RUDNIK	11	215	311	356	610

Srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je lani v Ljubljani znašala okoli 310 €/m², srednja površina prodanega zemljišča pa nekaj manj kot 700 kvadratnih metrov. Raven cen zemljišč po območjih Ljubljane je zelo podobna kot raven cen stanovanjskih nepremičnin na splošno. Na območju »Center« tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani nismo evidentirali. Tako so bila zazidljiva zemljišča oziroma pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo najdražja na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«, kjer je bila srednja cena zemljišča okoli 660 €/m². Tu je bilo najdražje prodano 430 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo na Mirju, na katerem stoji hiša iz dvajsetih let prejšnjega stoletja. Prodano je bilo za 750 tisoč evrov, kar pomeni okoli 1.700 €/m² zemljišča.

Cene zemljišč znotraj kroga ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru mesta in na najboljših lokacijah v bližini centra. Na ceno zemljišča tu vpliva predvsem velikost zemljišča in možnost pozidave. Zemljišča, ki omogočajo gradnjo večjih večstanovanjskih blokov in stolpnice oziroma visoko stopnjo pozidave, dosegajo izredno visoke cene. Izven kroga obvoznice oziroma v predmestju so cene zazidljivih zemljišč že občutno nižje, v povprečju več kot za polovico

GIBANJE CEN :

V obdobju od zadnjega obrata cen nepremičnin leta 2015 so v Ljubljani najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Njihova rast v zadnjih petih letih je bila res izredna, saj so zrasle za skoraj 50 odstotkov. Nekoliko manjša, a še vedno izredno visoka je bila tudi rast cen stanovanjskih hiš. Najmanj so statistično zrasle cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, vendar so tudi cene teh na boljših mestnih lokacijah rekordne.

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	10%	15%	12%	2%	3%
Hiše	7%	8%	9%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	0%	2%	16%	5%	4%

Cene stanovanj V Ljubljani so najbolj rasle v letih od 2016 do 2018, nato pa se je njihova rast umirila. V zadnjem letu verjetno tudi zaradi epidemije. Cene hiš so do leta 2018 rastle nekoliko počasneje kot cene stanovanj. V zadnjih dveh letih se je tudi njihova rast zmanjšala, a manj kot za stanovanja.

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, kumulativno po letih od 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	10%	26%	40%	43%	48%
Hiše	7%	16%	26%	32%	37%
Zemljišča za gradnjo	0%	2%	18%	24%	29%

Za razliko od cen stanovanjskih nepremičnin so v Ljubljani cene zemljišč za njihovo gradnjo začele naraščati in močno poskočile šele leta 2018, ko je stanovanjska novogradnja dobila nov zagon. Tudi rast cen zazidljivih zemljišč se je v letih 2019 in 2020 zmanjšala, kar pa gre ob velikem povpraševanju pripisati predvsem pomanjkanju ustreznih oziroma kakovostnih zemljišč za takojšnjo gradnjo.

6.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE DEL STAVBE ŠT. 2 V STAVBI ŠT. 2770

6.1. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

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

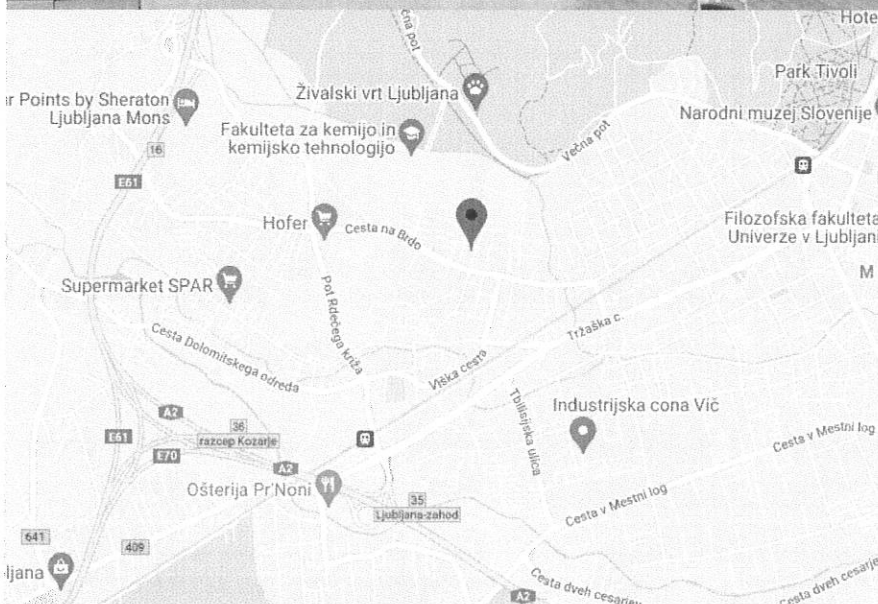
1. Prodajni podatek :

ETN : 507319
Lokacija : Grintovška 11, Ljubljana
Parcelna št., ID stavbe.: 1736-517-1 stanovanjska hiša , ID znak 1736-526-1, k.o. 1735
Stožice,
Površina zemljišča : parc. št. 134/2, 134/3 izmere 304 m²
Površina stavbe : NTL= 286.40 m², UP=239.60 m², stavba zgrajena 1969, v celoti obnovljena 2008, razmerje UP/NTL=0.84, 3 etaže, El, KA, VO, ELKO.
Datum pogodbe : 10.8.2020
Cena : 487.500 EUR za delež $\frac{3}{4}$ korekcija vrednosti na 650.000 EUR



2. Prodajni podatek :

ETN : 558606
Lokacija : Poklukarjeva 45, Ljubljana
Parcelna št., ID stavbe.: 1723-347-1 nestavba izmere 7 m2, 1723-351-1 stanovanjska stavba , zgrajena 1975, v celoti obnovljena
Površina zemljišča : parc. št. 1176/1, 1176/2, 1176/3, k.o. 1723 Vič izmere 430 m2
Površina stavbe : NTL= 228.30 m2, UP=163.20 m2, stavba zgrajena 1975, v celoti obnovljena 2004, 2012, razmerje UP/NTL=0.72, 3 etaže, El, KA, VO, ELKO.
Datum pogodbe : 6.9.2021
Cena : 562.000 EUR



3. Prodajni podatek :

ETN : 417078
Lokacija : Ulica prvoborcev 11a, Ljubljana
Parcelna št., ID stavbe.: 1735-3614-2 stanovanje v stan. Stavbi, zgrajena 2007,
Površina zemljišča : parc. št. 321/1, 321/3, k.o. 1735 Stožice izmere 363 m²
Površina stavbe : NTL= 121.70 m², UP=99.80 m², stavba zgrajena 2007,
razmerje UP/NTL=0.82, 2 etaže, El, KA, VO, ELKO.
Datum pogodbe : 28.12.2018
Cena : 300.521 EUR



4. Prodajni podatek :

ETN : 323.136
Lokacija : Pot za Brdom 40, Ljubljana
Parcelna št.: 1690/17, 1690/21, k.o. 2682 Brdo površine 322 m2.
Površina zemljišča : 322 m2
Površina stavbe : stavba št. 514, del 1 netto tlorisna površina 271.90 m2, UP = 139.10 m2, razmerje UP/NTL = 0.51, stavba zgrajena leta 2000, obstoječe stanje.
Datum pogodbe : 7.4.2017
Cena : 435.000 EUR



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

Kriteriji za primerjavo:

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

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

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letih od 2017 do 2021 zato so po potrebi izvedene časovne prilagoditve.

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

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevalne nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija ocenjevalne nepremičnine nekoliko različna glede na prodajne podatke, zato so narejene prilagoditve.

Funkcionalno zastaranje : upošteva se, da je stanovanje v stavbi znotraj gospodarskega kompleksa, kar ima za potencialnega kupca negativni vpliv na vrednost.

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča ni upoštevana, ker se ocenjuje stanovanje kot del stavbe z ustrezno velikostjo pripadajočega zemljišča k stavbi.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevano stanovanje	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	650.000 €	562.000 €	300.521 €	435.000 €
Prodajna cena € / m ² NTP		2.270	2.462	2.469	1.600
Leto izgradnje	1967/80/08	1969/08	1975/2004/12	2007	2000
Neto tlorisna površina (m ²)	238,90	286,40	228,30	121,70	271,90
Razmerje UP/NTL :	0,96	0,84	0,72	0,82	0,51
Čas prodaje		10.08.2020	6.09.2021	28.12.2018	7.04.2017
Prilagoditve nepremičnine :					
Prilagoditev za lokacijo :		-10,0%	-13,0%	-10,0%	-10,0%
Časovna prilagoditev		5,0%	0,0%	12,5%	24,0%
Prilagoditev zaradi velikosti :		4,8%	-1,0%	-11,7%	3,3%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		3,0%	6,5%	-6,9%	-3,0%
Prilagoditev UP/NTL:		6,0%	12,0%	7,0%	22,0%
skupaj prilagoditve:		8,8%	4,5%	-9,1%	36,3%
Prilagojena cena 1 (€/m ²)		2.468 €	2.572 €	2.245 €	2.181 €
Prilagoditev za zemljišče:		- €	- €	- €	- €
Prilagojena cena 2 (€/m ²)		2.468 €	2.572 €	2.245 €	2.181 €
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :		2.366 €	m ²		
Funkcionalno zastaranje :	Znotraj gospod. kompleksa		0,8		
Površina :		238,90	1.893 €	452.266 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			452.266 €		

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

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE v EUR:

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 1735-2255/17-0 v deležu do $\frac{1}{4}$ kar sedaj predstavlja nepremičnino z ID znak 1735-2770-2 v naravi del 2 v stavbi št. 2770, k.o. 1735 Stožice na naslovu Pot k Savi 24, Ljubljana je ocenjena na vrednost :

Vrednost : **452.300 EUR**
(Z besedo : štiristodvainpetdesettisočtristo EUR).

7.0 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Posebej se ocenjuje zemljišče in sicer kot del dvorišča na nepremičninah ID znak 1735-2255/14 v deležu do $\frac{1}{4}$ in nepremičninah ID znak 1735-2255/5-0 v deležu do $\frac{1}{4}$,

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA :

Ocena stroška za eventualno ločitev kleti v dva ločena dela :

Prodajni podatki o vrednosti stavbnih zemljišč :

Prodajni podatek 1 :

Prodaja - št. posla : ETN = 371.326

Datum in cena: 30.1.2018 , cena 7.296,00 EUR

Površina : 128 m²

Parc. št. 1832/9, 1831/9, k.o. 1735 Stožice

Cena : 57 EUR/m²

Namenska raba : SZ-stanovanjske površine

Prodajni podatek 2 :

Prodaja - št. posla : ETN = 393667

Datum in cena: 20.8.2018 , cena 5.280 EUR

Površina : 66 m²

Parc. št. 432/3, 433/5, k.o. 1734 Stožice

Cena : 80 EUR/m²

Namenska raba : SZ-površine podeželskega naselja;

Prodajni podatek 3 :

Prodaja - št. posla : ETN = 406.093
Datum in cena: 13.11.2018 , cena 6.600 EUR
Površina : 55 m²
Parc. št. 802/20, 802/19, k.o. 2681 Brinje II
Cena : 120 EUR/m²
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

Prodajni podatek 4 :

Prodaja - št. posla : ETN = 422.014
Datum in cena: 26.2.2019 , cena 4.300 EUR
Površina : 43 m²
Parc. št. 1080/164 , k.o. 1736 Brinje I
Cena : 100 EUR/m²
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

Prodajni podatek 5 :

Prodaja - št. posla : ETN = 379584
Datum in cena: 23.3.2018 , cena 10.000 EUR
Površina : 94 m²
Parc. št. 149/4, 149/5, 149/8, k.o. 1735 Stožice I
Cena : 106 EUR/m²
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

KONČNA OCENA VREDNOSTI :

Prodajni podatek št. 1 :	57 EUR/m ²
Prodajni podatek št. 2 :	88 EUR/m ²
Prodajni podatek št. 3 :	108 EUR/m ²
Prodajni podatek št. 4 :	100 EUR/m ²
Prodajni podatek št. 5 :	106 EUR/m ²

Od vseh analiziranih prodajnih podatkov je mediana vrednosti 100 EUR/m², ponderirana povprečna vrednost je 86.3 EUR/m². Od vseh prodajnih podatkov ocenjujem, da so najbolj podobni podatki ocenjevani nepremičnini prodajni podatek 2,3 in 5 ter njihova ponderirana povprečna vrednost je 101 EUR/m².

OCENA VREDNOSTI POSAMEZNIH NEPREMIČNIN :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1735 Stožice :

Ocena vrednosti parc. št. 2255/14 :

Parc. št : 2255/14 stanovanjske površine izmere

53 m2

Ocenjena izhodiščna vrednost :

101 EUR/m2

Ocenjena vrednost :

5.353 EUR

Delež 1/4 :

1.338,25 EUR

Parc. št : 2255/5 stanovanjske površine izmere

258 m2

Ocenjena izhodiščna vrednost :

101 EUR/m2

Ocenjena vrednost :

26.058 EUR

Delež 1/4 :

6.514,50 EUR

8.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Za izračun vrednosti sem uporabil način tržnih primerjav. Pri načinu tržnih primerjav sem upošteval trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil uporabim kot končno oceno vrednosti .

Sklep o dokončni oceni tržne vrednosti

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znak 1735-2255/17-0 v deležu do $\frac{1}{4}$ kar sedaj predstavlja nepremičnino z ID znak 1735-2770-2 v naravi del 2 v stavbi št. 2770, k.o. 1735 Stožice na naslovu Pot k Savi 24, Ljubljana je ocenjena na vrednost :

Vrednost : 452.300 EUR
(Z besedo : štiristodvainpetdesettisočtristo EUR)

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – ID znak 1735-2255/5-0 v deležu $\frac{1}{4}$:

Ocenjena vrednost zemljišča v deležu $\frac{1}{4}$ je ocenjena na : 6.514,50 EUR

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – ID znak 1735-2255/14-0 v deležu $\frac{1}{4}$:

Ocenjena vrednost zemljišča v deležu $\frac{1}{4}$ je ocenjena na : 1.338,25 EUR