



VS0104849743

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

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

E-mail: lojze.boh@siol.com

Ljubljana, 23.6.2023

CENITVENO POROČILO - dopolnitev

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1695-352/5-0 in ID znak 2680-1797/11-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt na lokaciji Avsečeva 21, Ljubljana in zemljišče na parc. št. 352/5, k.o. 1695 Karlovško predmestje.

V izvršilni zadevi:

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. št. 2522 I 1626/2022 .

Upnik : Ž.J. zastopa odv. pisarna Ferfolja, Ljubič, Bauk, o.p.,d.n.o.,
Slomškova 17, Ljubljana)

Dolžnik : T.K., Ljubljana .

Upnik podaja pripombe na cenitveno poročilo z dne 23.3.2023 in sicer :

- Da se naj upošteva najnovejše podatke glede Poročil o nepremičninskem trgu GURS ter, da se vrednosti novelirajo na sedANJI datum te dopolnitve. Navedeno velja za nepremičnino ID znak 2680 1797/11 in nepremičnino ID znak 1695-352/5 -0.

1.0 GLEDE POROČIL O NEPREMIČNINSKEM TRGU GURS :

V času priprave cenitvenega poročila je bilo uporabljeno zadnje Poročilo GURS-a o nepremičninskem trgu za leto 2021. Kasneje je GURS izdal poročilo za leto 2022 :

Izsledki tega poročila za R Slovenijo in Ljubljano so prikazani v nadaljevanju :

POROČILA O NEPREMIČNINSKEM TRGU GURS :

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

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2022 :

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

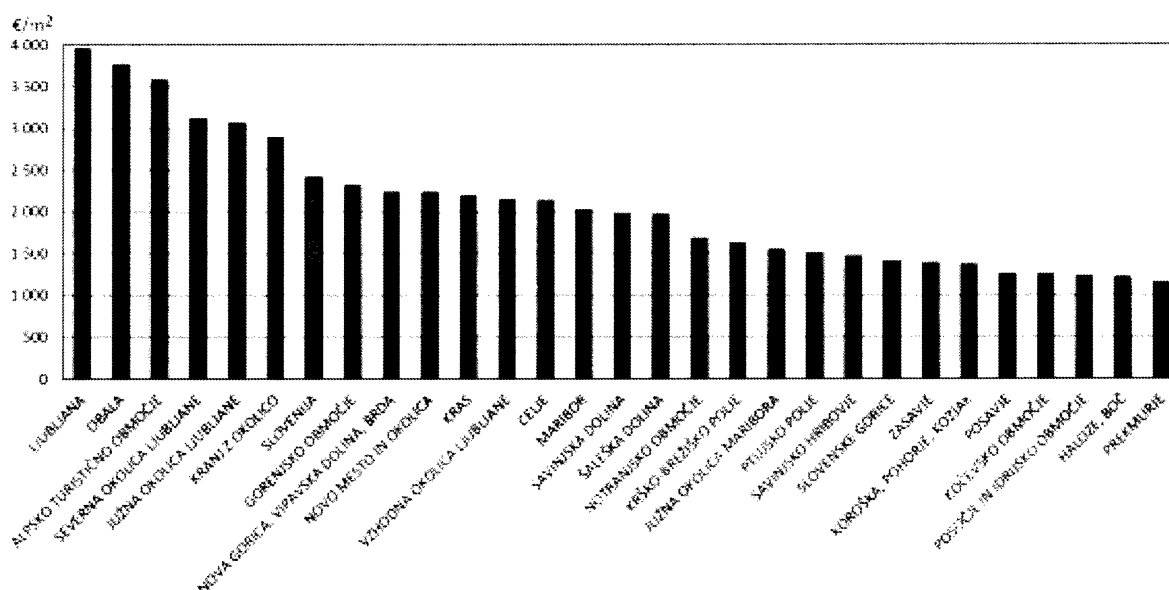
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja Cena v €/m² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše Cena v € (mediana)	Zemljišča za gradnjo Velikost vzorca	Zemljišča za gradnjo Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39

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

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah :

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

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



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

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

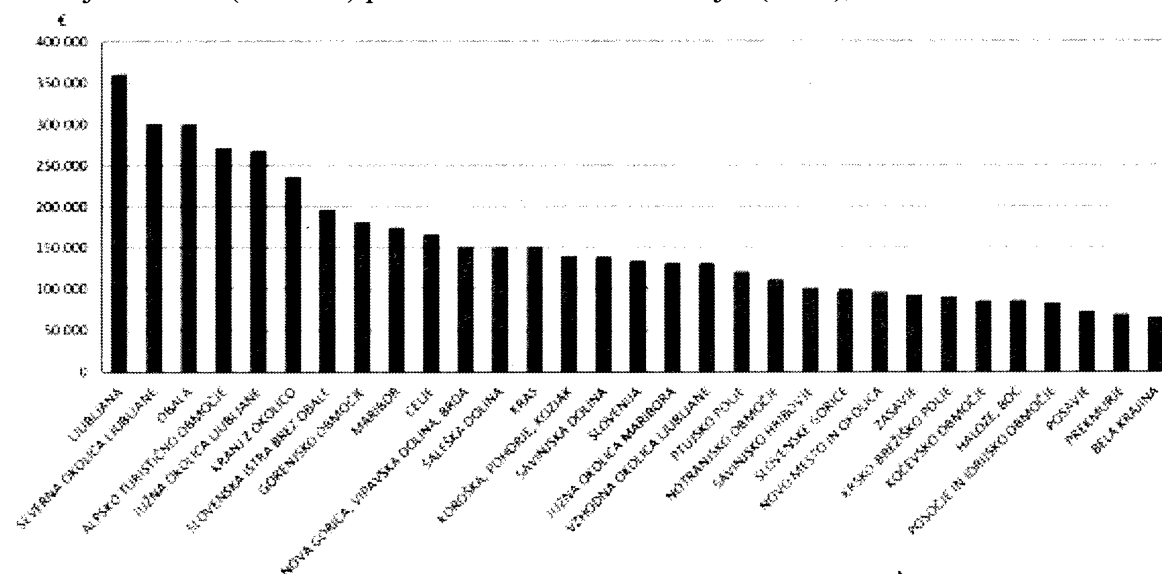
Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m²), na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v Kranju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

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

Stanovanjske hiše:

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

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



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

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

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

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v RS :

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

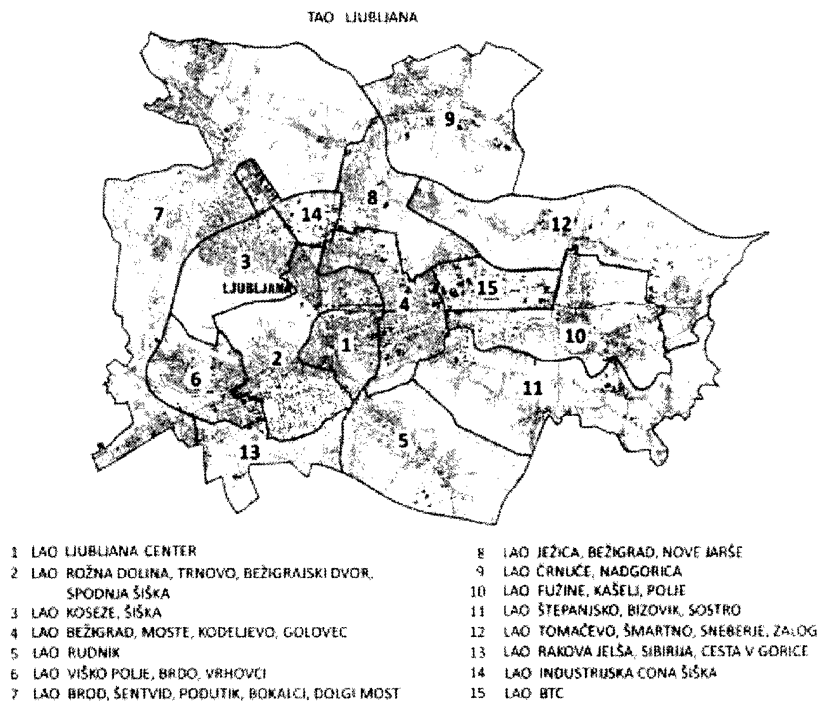
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

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

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	34%	40%
2015-2022	69%	56%	64%

LJUBLJANA

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



TRŽNE CENE

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

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

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

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

GIBANJE CEN

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

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

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

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

Ugotovitev glede poročil GURS-a :

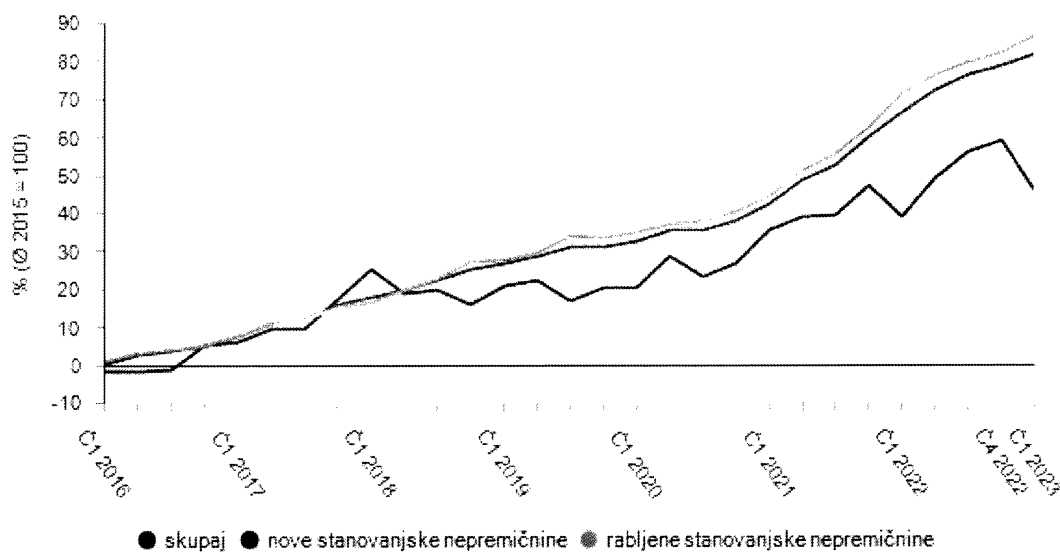
Iz navedenega poročila izhaja, da so vrednosti nepremičnin še vedno naraščale in sicer :

- Povečanje vrednosti stanovanjskih hiš leto 2022/21 porast cen za : 8 % (Ljubljana)
- Povečanje cen zemljišč 2022 / 2021 povečanje za 26 % (Ljubljana).

2.0 POROČILA O NEPREMIČNINSKEM TRGU SURS :

Podatki o gibanju cen nepremičnin po podatkih SURS so naslednji
(<https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11098>)

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č1 2023 Č4 2022	Č1 2023 Č1 2022	Č1 2023 Ø 2015
	stopnja rasti (%)		indeks
1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj	1,6	8,8	181,66
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	-8,4	5,0	146,10
1.1.1 Nova stanovanja	-12,5	4,0	146,10
1.1.2 Nove hiše	5,9	2,9	146,33
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	2,5	9,1	186,95
1.2.1 Rabljena stanovanja	0,2	6,5	193,62
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	-1,8	1,4	182,26
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	1,1	9,2	198,91
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	5,6	14,0	214,32
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	-0,3	7,2	197,73
1.2.2 Rabljene hiše	6,4	13,7	173,62

Ugotovitev glede poročil SURS-a :

Iz poročil SURS-a izhaja naslednje – indeks 1 četrtoletje 2023 / zadnje četrtoletje 2022 :

R Slovenija :

- Za celotne stanovanjske nepremičnine je še vedno ugotovljena rast in sicer za + 1.6 %,
- Prišlo je do znižanja vrednosti novih stanovanj na območju celotne R Slovenije in sicer za – 12.5 %,
- Rabljene hiše , zaznana rast cen za + 6.4 %.

Ljubljana :

- Rabljena stanovanja so se znižala za – 1.8 %.

3.0 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA – TRGOSKOP :

Pri analizi nepremičninskega trga na portalu Trgoskop je za obdobje Q1/2023 / Q4/2022 razvidno za R Slovenijo :

- Zmanjšanje števila sklenjenih pogodb za 7.145 poslov oz. za – 8 %,
- Zmanjšanje skupne vrednosti pogodb za 585,2 mio EUR oz. za – 13 %.

4.0 ODGOVOR NA PRIPOMBE GLEDE VREDNOSTI NEPREMIČNINE Z ID ZNAK 2680 1797/11, V NARAVI STAVBO ŠT. ID 321, K.O. 2680 NOVE JARŠE Z NASLOVOM AVSEČEVA 21, LJUBLJANA.:

Iz podatkov o gibanju cen nepremičnin vsaj za 1. četrletje še ne izkazuje padec nepremičnin. Dejstvo pa je, da se nepremičninski trg ohlaja in dvigujejo se obrestne mere, težji so dostopni krediti ter daljši čas je prodaje nepremičnin.

V oceni vrednosti so upoštevani primerljivo zastareli objekti z podobno amortizacijo, kot ocenjevani. Prav tako je pri oceni upoštevano zmanjšanje vrednosti zaradi ugotovljene neskladne gradnje.

Glede na slabšanje razmer na trgu in pridobljeni informacijah pri nepremičninskih agencijah ter ob upoštevanju vrednosti na dan te dopolnitve pa ocenjujem, da se je tržna vrednost (ob upoštevanju velikosti stavbe ter stanja) zmanjšala za – 5 %, kar pomeni vrednostno :

Vrednost : $0.95 \times 454.356 \text{ EUR} = 431.638 \text{ EUR}$ (zaokroženo 431.600 EUR).

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE na dan 23.6.2023 (CELOTA) :

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 2680 1797/11, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 321, k.o. 2680 Nove Jarše z naslovom Avsečeva 21, Ljubljana je ocenjena na vrednost :

Vrednost : **431.600 EUR**
(Z besedo : štiristo enaintridesettisočeststo EUR)

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE na dan 23.6.2023 (SOLASTNIŠKI DELEŽ):

Ocena vrednosti zasedenega solastniškega deleža : $0.75 \times 7/18 \times 431.600 \text{ EUR} = 125.883,33 \text{ EUR}$.
(Zaokrožena vrednost : 125.900 EUR)

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA NEPREMIČNINE : (zasedenega solastniškega deleža 7/18 tink)

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 2680 1797/11, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 321, k.o. 2680 Nove Jarše z naslovom Avsečeva 21, Ljubljana je ocenjena v deležu 7/18- tink na vrednost :

Vrednost : **125.900 EUR**
(Z besedo : stopetindvajsettisočdevetsto EUR)

Pri oceni vrednosti zemljišča se je izhajajo iz prodajnih cen za stavbna zemljišča ter upoštevana je prilagoditev za parkovna zemljišča. Glede na podatek iz poročil GURS-a, kjer je bilo v letu 2022/2021 ugotovljen izrazit porast vrednosti zemljišč (26 %), kljub ohlajanju in stagnaciji nepremičninskega trga ocenjujem, da je vrednost zemljišča s stavbo ostala enaka.

Vrednost : **83.102 EUR**
(Z besedo : triinosemdesettisočstodva EUR)

Vrednost : 29.500 EUR
(Z besedo : devetindvajsettisočpetsto EUR)

1. Učevalec - izvedenec :
 2. zij BOH univ. dipl. ing.