

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-6111

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navedeno pr  
poročeno) 15-11-2021 (v 3 izvidih)  
z(e) [signature]  
Poslano po pošti priporočeno na recepcijo  
[signature] št. R  
Pisanje je taksirano z (s) [signature] EUR [signature]  
[signature] ko je prejel [signature] EUR  
[signature] pisanje je prejel [signature]  
Prejeta vrednost (Dobro, inšna vrednost je in  
pod.)  
[signature]

## IZVID IN MNENJE

O oceni vrednosti nepremičnin z ID znakom 1735-165-2, s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak 1735-2372/25 ter ocena vrednosti parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice in mnenje glede fizične delitve.

**Predlagatelj :** 1. Edita Djogič, Ulica bratov Učakar 90, Ljubljana, 2. Emil Sihalič, Zamoščiškovo 19, Notranje Gorice ( zastopa odv. David M. Kenda iz Ljubljane ).

**Nasprotni udeleženec :**

Zejna Dizdarevič, Tesovnikova 78a, Ljubljana ( zastopa odv. družba Debevec&Jan, o.p.,d.n.o., iz Ljubljane ).

- 22

Okrajno sodišče v Ljubljani, Opr. št. N 835/2020 , okrajna sodnica mag. Nina Jerin.

Ljubljana, 5.11.2021



**1.0 SPLOŠNI PODATKI :****1.1. Osnovni podatki :**

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnin z ID znakom 1735-165-2, s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak 1735-2372/25 ter ocena vrednosti parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice in mnenje glede fizične delitve.

Predlagatelj :

1. Edita Djogič, Ulica bratov Učakar 90, Ljubljana, 2. Emil Sihalič, Za mostičkom 19, Notranje Gorice ( zastopa odv. David M. Kenda iz Ljubljane ).

Nasprotni udeleženec :

Zejna Dizdarevič, Tesovnikova 78a, Ljubljana ( zastopa odv. družba Debevec&Jan, o.p.,d.n.o., iz Ljubljane ).

Okrajno sodišče v Ljubljani, Opr. št. N 835/2020 , okrajna sodnica mag. Nina Jerin.

Prisotni na ogledu :

Ogled je bil opravljen dne 13.10.2021. Prisotne so bile vse stranke in pooblaščenka NU iz odvetniške družbe Debevec&Jan, o.p.,d.n.o., iz Ljubljane.

Datum cenitve :

13.10.2021

Datum ogleda :

13.10.2021

Datum izdelave :

5.11.2021

Lastniki :

Na nepremičninah z ID znakom 1735-165-2, s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak 1735-2372/25 ter ocena vrednosti parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice so solastniki vsi udeleženci vsak do 1/3.

Edita Djogič, Ulica bratov Učakar 90, Ljubljana v deležu do 1/3,  
Emil Sihalič, Za mostičkom 19, Notranje Gorice v deležu do 1/3,  
Zejna Dizdarevič, Tesovnikova 78a, Ljubljana v deležu do 1/3.

## 2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

### Izjava ocenjevalca/izvedenca

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

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

### Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – sodnega spisa, ogleda na kraju samem in izjav udeležencev ogleda. Podatki in dejstva, ki jih stranke niso posredovale izvedencu niso bila upoštevana v izvedenskem mnenju. Na ogledu so bile pregledane nepremičnine, opravljene izmere in fotografije. Posebej so bili pridobljeni podatki o stavbah, sicer pa so podatki povzeti po katastru stavb GURS-a.

Ogled je bil opravljen dne 13.10.2021 ob 16.30 uri na lokaciji Tesovnikova 78a, Ljubljana in sicer ob prisotnosti vseh strank postopka ter pooblaščenke NU in izvedenec Alojzij Boh. Glede na možnost ogleda in opravljene aktivnosti ocenjujem, da je bil ogled ustrezno opravljen, stranke so tudi aktivno sodelovale z podajanjem informacij izvedencu.

### Omejitveni pogoji

Splošni omejitveni pogoji:

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

### Uporabljene osnove

1. Pregled dokumentacije spisa sodišča,
2. Pripomočki sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Združenju cenilcev in izvedencev v Ljubljani – SICGRAS,
3. Indeksi SZG in IGM Slovenije za izračun podražitev v tekočem letu za gradbena in gradbeno obrtniška dela,
4. Baza investicijskih presoj in podatkovne baze PeG 2006 do 2021 o strukturnih deležih, cenik – analiza kalkulacij Cening ,
5. Internetni portal OZS, PeG portal,
6. Standard o površinah objektov ISO SIST 9836,
7. Gradbeni zakon, Ur. list RS 61/2017,
8. Obligacijski zakonik, Sprememba in dopolnitev; obligacijski zakonik - uradno prečiščeno besedilo (OZ-UPB1) (Uradni list RS, št. 97-4826/2007), Ur. list RS 30/2001, 40/2007,
9. Stvarno pravni zakonik, Ur. list RS 87/2002.
10. ZK izpisek, izpisek iz evidence katastra stavb, podatki iz evidence zemljiškega katastra;
11. Gradbene kalkulacije, Priročnik za prakso, CPU, Ljubljana 2010.
12. Informacijski portal PISO o namembnosti zemljišča.

### NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

#### Opis načinov ocenjevanja vrednosti

##### Način tržnih primerjav

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

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

##### Na donosu zasnovan način

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

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

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

$V = I / R$ , kje je :

V .....vrednost nepremičnine,

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

R.....stopnja kapitalizacije.

### **Nabavnovrednostni način**

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

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

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

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

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

### **NALOGA IZVEDENCA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :**

Naloga izvedenca je, da pregleda predmetni spis, opravi ogled nepremičnin in nato na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in svojega strokovnega znanja poda pisno izvedeniško mnenje.

Naloga je naslednja :

1. Oceni vrednost nepremičnine z ID znakom 1735-165-2, s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak 1735-2372/25 ter oceni vrednosti parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice ?
2. Poda mnenje ali je možna fizična delitev citiranih nepremičnin, ob upoštevanju solastniških deležev postopka ter še posebej pojasni ali kletni prostor v 1. etaži predstavlja samostojno funkcionalno celoto in je možna njegova (od) delitev od stanovanjskega dela v 3. etaži ali predstavlja nujni sestavni del stanovanja v 3. etaži, kakor tudi ali je možna (od) delitev garaže na parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice ali leta predstavlja pomožni prostor, ki je nujen za običajno funkcioniranje oz. uporabo posameznega dela stavbe 1735-165-2 ?
3. Poda mnenje ali bi bila fizična delitev ekonomsko upravičena ?
4. V primeru, da je fizična delitev možna, na podlagi opravljene cenitve obravnavanih nepremičnin pripravi predlog delitve, predvidi dostope do novo nastalih posameznih delov ?
5. Specificira morebitna dodatna in gradbena dela, potrebna za fizično delitev ter jih stroškovno oceni ?
6. Poda mnenje ali je možna fizična delitev nepremičnin tudi brez dodatnih in gradbenih del ?

### 3.0 OPIS NEPREMIČNINE

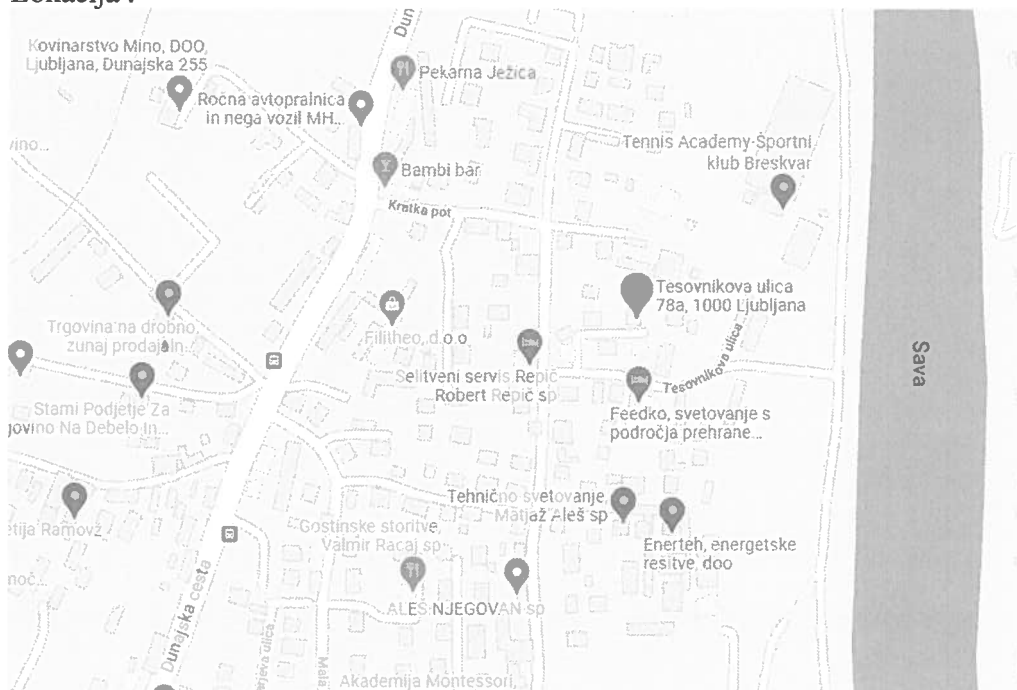
#### 3.1. Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :

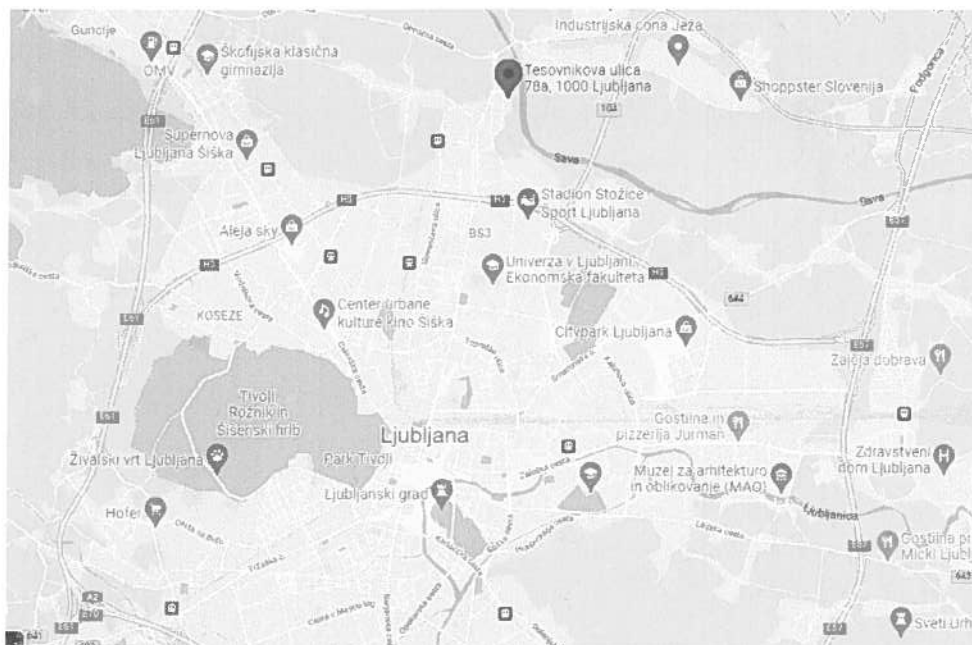
Predmetne nepremičnine z ID znakom 1735-165-2, s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak 1735-2372/25 ter oceni vrednosti parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice se nahajajo na lokaciji Tesovnikova 78a, Ljubljana.

Predmetne nepremičnine so locirane v območju med Dunajsko in Savo v območju Ježice. Lokacija je pozidana z razpršeno gradnjo stanovanjskih stavb, deloma poslovnih oz. gospodarskih stavb, tudi posameznih kmetijskih stavb. V oddaljenosti cca do 2 km so tudi objekti za potrebe skupne rabe. Dostopnost do lokacije je ustrezna, je pa neposredno do nepremičnin omejena z ozko asfaltno dostopno potjo. Sicer je dostop možen za vsa povprečna motorna 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 ( asfaltne ceste, odvodnjavanje meteornih vod, javna razsvetljava, parkiranje v okviru dvorišč ). Sam teren je v ravnini, osončena lega. Lokacija je opremljena javnimi komunalnimi vodi vodovoda, elektrike, kanalizacija – širše območje, omrežje elektronskih komunikacij. Objekt ima javne komunalne priključke elektrike, vodovod, elektronske komunikacije, interna kanalizacija je speljana v kanalizacijo, plinski priključek.

#### Lokacija :





### Zemljiškoknjižni podatki o obravnavanih parcelnih številkah :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1735 Stožice :

Parc. št : 2372/25	stanovanjske površine	prosto zeljišče	73 m2
Parc. št : 2372/28	stanovanjske površine	stoji garaža	44 m2
Namenska raba :	stanovanjske površine		

Identifikacija nepremičnine , parc. št. 2372/25, k.o. 1735 Stožice :



Identifikacija nepremičnine , parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice :



Rezultati poizvedovanja	
<b>i Parcela po ZKN</b>	
Šifra k.o.	1735
Parcela	2372/28
<b>Stavba</b>	
Šifra KO	1735
Št. stavbe	3505
<b>Skupna dejanska raba</b>	
Dejanska raba	99 Hkratna raba zemljišča

Identifikacija nepremičnine , parc. št. 2372/29, k.o. 1735 Stožice :



Rezultati poizvedovanja	
<b>i Parcela po ZKN</b>	
Šifra k.o.	1735
Parcela	2372/29
<b>Stavba</b>	
Šifra KO	1735
Št. stavbe	165
<b>Skupna dejanska raba</b>	
Dejanska raba	99 Hkratna raba zemljišča

**Komunalna opremljenost širše lokacije :**

Individualna komunalna opremljenost :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacija,
- električno distributivno omrežje,
- plinski priključek v objektu,
- 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 :	PS-322
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora :	SSse
Podrobnejša namenska raba prostora :	Splošne eno in dvostanovanjske površine
Način urejanja :	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ) :	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %) :	40
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %) :	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %) :	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
Višina objektov :	do 11,00 m
Oznaka tipa objekta :	NA
Tip objekta :	Nizka prostostoječa stavba
Urbanistični pogoji	
Veljavni prostorski akti	
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del	
Objava akta	
<u>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</u>	
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del	
Objava akta	
<u>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</u>	
Prostorski akti v pripravi	
Vrsta akta :	OPN_ID
Ime akta :	
Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del	
Objava akta	
<u>Sklep Župana MOL, št: 3504-167/2018-142</u>	
Nivo	
<b>OBČINSKI</b>	
Veljavni prostorski akti	
Predpis	
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del	
Povezava	
<u>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</u>	
Predpis	
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del	
Povezava	
<u>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</u>	

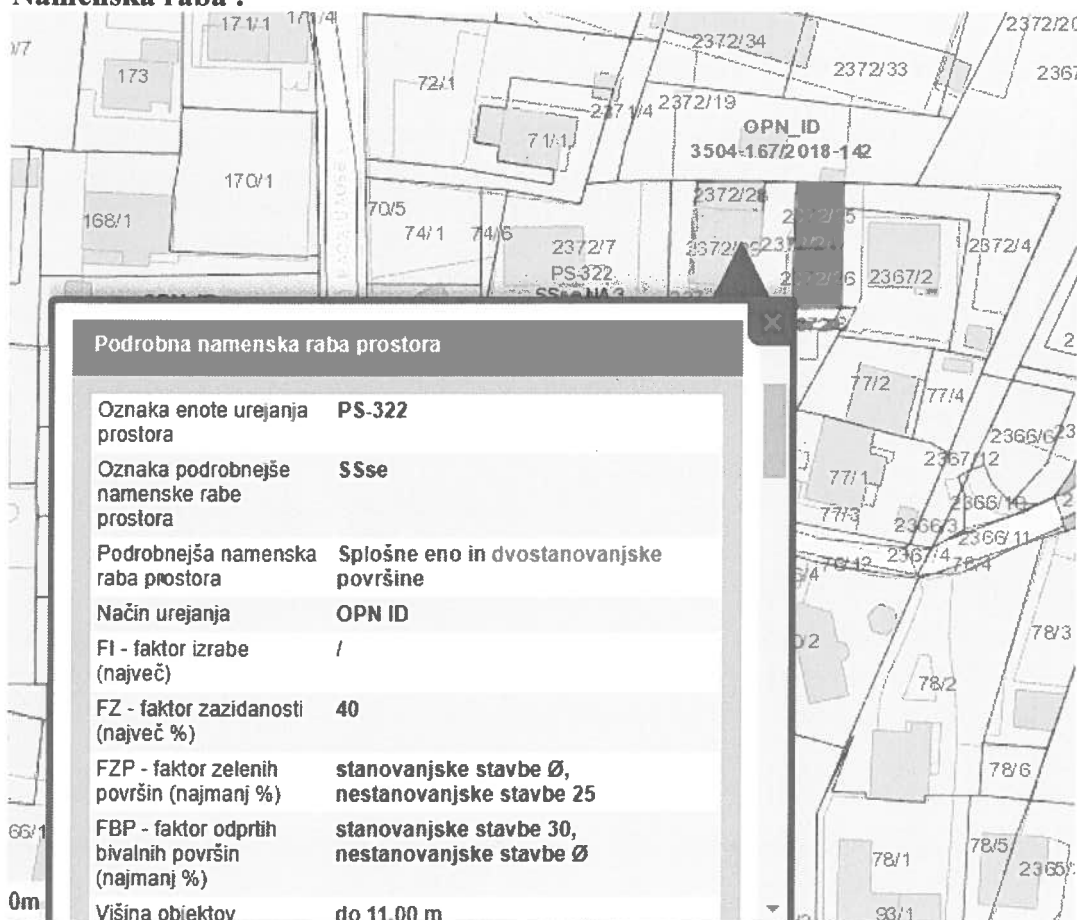
### Tipologija objektov :

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 2372/29, k.o. 1735 Stožice stoji :

- stanovanjska stavba št. 165, k.o. 1735 Stožice, stanovanjska stavba, masivno zgrajena stavba, leto gradnje 1967, 3 etaže, K+P+I, samostoječa, objekt ima priključke elektrike, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije. Po podatkih katastra stavb GURS-a ima stavba štiri dele stavbe . Predmet obravnave je del 2 – stanovanje, neto tlorisne izmere NTL = 194.30 m<sup>2</sup>, uporabna površina UP = 115.10 m<sup>2</sup>, stanovanje se nahaja v 1. nadstropju ( 3 etaži ).

Objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-320/67-6/2 z dne 26.8.1968, SRS, Skupščina občine Ljubljana Bežigrad. Objekt je dejansko zgrajen neskladno z izdanim gradbenim dovoljenjem ( objekt je višji, kot je po PGD tako, da je zadnje etaža enako visoka in ne mansardna, kot je po projektu , dejansko je stanovanje večje površine v 3 etaži, kot je zarisano v projektu ).

Opis stavbe in stanovanje Del 2 z garažo :

Gradnja stanovanjskega objekta je masivna, izgradnja leta 1968, gabarit 3 etaže. + podstrešje ( dostopno preko izvlečnih stopnic ). Streha je lesena dvokapnica, krita z salonitkami, kleparski izdelki v pocinkani pločevini. Fasada je neizolacijska teranova, podstavek obdelan v pranjem betonskem ometu.

Stavbno pohištvo : okna so lesena škatlasta, opleskana, rolete, vrata obrtniška opleskana, mokra vgradnja vse iz časa gradnje. Finalne obdelave so stene ometane in beljene, mokri prostori obdelani v keramiki. Tlaki so keramika, parket, laminat, pvc tlak vse glede na namen prostorov. Instalacije so razvod vodovoda in elektrike, električna omarica je ločena za stanovanje, ogrevanja ni izvedenega.

Električni priključki so za stanovanje ločeni, voda je skupna, ogrevanja ni.

Kletna soba :

V kletni sobi so stene ometane, beljene, tlak je keramika. Napeljava je vodovoda, elektrike, ogrevanje centralno radiator, napeljava iz stanovanja v visokem pritličju. V sklopu uporabe te sobe je možna souporaba dostopa ( hodnika ) in pa kopalnice z WC-jem , ki se nahaja v polkleti stavbe.

Garaža : garaža je prizidana k stavbi na severni strani in stoji na parcelni št.: 2372/28 v izmeri zemljišča 44 m<sup>2</sup>. Stene so ometane in beljene, tla betonska, vrata lesena deščična.

Izmere površin :

- hodnik :	7.54 m <sup>2</sup>
- kuhinja :	14.91 m <sup>2</sup>
- soba :	20.62 m <sup>2</sup>
- predprostor kopalnica :	1.60 m <sup>2</sup>
- kopalnica :	3.88 m <sup>2</sup>
- WC :	1.04 m <sup>2</sup>

- 45
- soba : 10.20 m<sup>2</sup>
  - soba : 12.50 m<sup>2</sup>
  - balkon : 10.50 m<sup>2</sup>

-----

Skupaj : 82.79 m<sup>2</sup>

Soba v kleti : 13.85 m<sup>2</sup>

Garaža : 34.40 m<sup>2</sup>

**Opis stanovanjske stavbe po GURS št. 165 – STANOVANJSKA STAVBA :**

**Katastrska občina 1735 STOŽICE, številka stavbe 165**

Katastrski vpis Da

Število delov stavbe 4

Grafični prikaz

**Podrobni podatki o stavbi**

Legenda  
podatkov:

☒ Register  
nepremičnin

☐ Kataster stavb

☒ Zbirni kataster  
GJI

☐ Drugi  
upravljalci

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Tesovnikova ulica 78 A		
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )	354,2		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
	1735 STOŽICE	2372/29	114,0
ŠTEVILO ETAŽ	4		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2		
VIŠINA STAVBE (m)	10,2		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1967		
ŠTEVILO STANOVANJ	2		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

**Katastrska občina 1735 številka stavbe 165 številka dela stavbe 2**

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Tesovnikova ulica 78 A
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	115,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	194,3
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
odprta terasa, balkon, loža	10,7
bivalni prostor	115,1
prostor z omejeno uporabo	68,5

Opomba : Podatek površine za Del 2 ne odraža dejanskega stanja.

**Slike :**







#### 4.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

**Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2019 in 2020 , Poročilo o nepremičninske trgu GURS za leto 2020 :**

##### **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 <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m<sup>2</sup>), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m<sup>2</sup>). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m<sup>2</sup> je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m<sup>2</sup>) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m<sup>2</sup>).

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 Halozah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m<sup>2</sup>. 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
<b>Stanovanja</b>	6%	8%	10%	6%	4%
<b>Hiše</b>	5%	4%	6%	4%	3%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	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
<b>Stanovanja</b>	6%	15%	26%	33%	39%
<b>Hiše</b>	5%	9%	15%	20%	23%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	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, KAŠELI, 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 <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>TAO LJUBLJANA</b>	<b>1.405</b>	<b>2.580</b>	<b>2.960</b>	<b>3.410</b>	<b>1974</b>	<b>52</b>
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 <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča
<b>TAO LJUBLJANA</b>	<b>195</b>	<b>232.000</b>	<b>290.000</b>	<b>390.000</b>	<b>1968</b>	<b>203</b>	<b>390</b>
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 bayerja. 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 <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> 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.

55

## Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

### 1. Prodajni podatek :

ETN :	419097
Lokacija :	Ulica prvoborcev 41, Ljubljana
Parcelna št., ID stavbe.:	1735-662-1, k.o. 1735 Stožice,
Površina zemljišča :	parc. št. 295, k.o. 1735 Stožice izmere 587 m2
Površina stavbe :	NTL= 268 m2, UP=83.10 m2 , stavba zgrajena 1967, razmerje UP/NTL=0.31, 2 etaže, El, KA, VO, ELKO.
Datum pogodbe :	25.1.2019
Cena :	345.000 EUR oz. 1.287 EUR/m2



**2. Prodajni podatek :**

ETN : 513827

Lokacija : Stara Ježica 12 , Ljubljana

Parcelna št., ID stavbe.: 1735-163-1 sta. Objekt, 1735-158.-1 pomožni objekt , k.o.

1735 Stožice ( lesena stavba površine 9.0 m<sup>2</sup> ),

Površina zemljišča : parc. št. 177/5, 177/6, 177/4 izmere 615 m<sup>2</sup>

Površina stavbe : NTL= 231.10 m<sup>2</sup>, UP=130.40 m<sup>2</sup>, stavba zgrajena 1968,  
obnova strehe 1997, obnova fasade, oken 2006, UP/NTL=0.56,  
3 etaže, El, VO, ELKO.

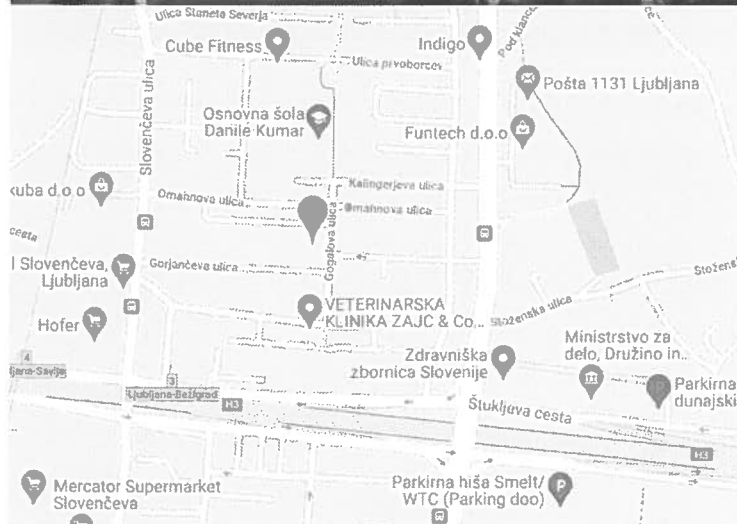
Datum pogodbe : 10.9.2020

Cena : 280.000 EUR oz. 1.212 EUR/m<sup>2</sup>



### 3. Prodajni podatek :

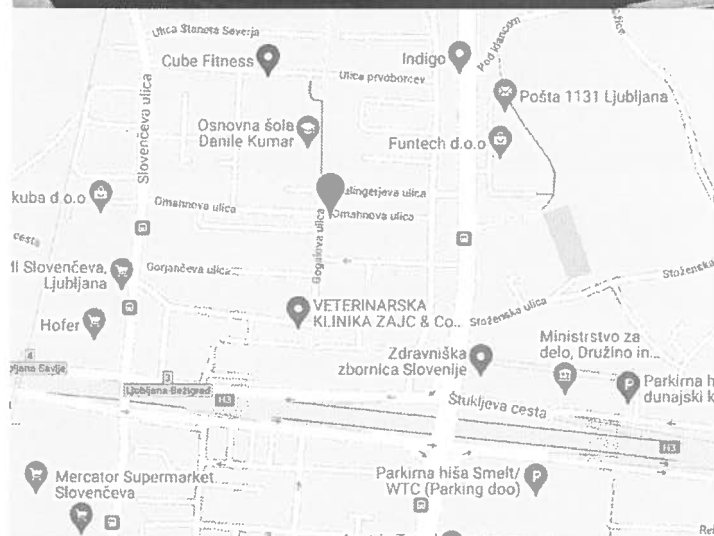
ETN : 519441  
 Lokacija : Gogalova 3a, Ljubljana  
 Parcelna št., ID stavbe.: 1735-1139-1 sta. objekt,  
 Površina zemljišča : parc. št. 839/3, izmere 448 m<sup>2</sup>  
 Površina stavbe : NTL= 208 m<sup>2</sup>, UP=139.90 m<sup>2</sup>, stavba zgrajena 1964,  
 UP/NTL=0.67, 3 etaže, El, VO, ELKO. obnova strehe 2003.  
 Datum pogodbe : 6.11.2020  
 Cena : 317.000 EUR oz. 1.524 EUR/m<sup>2</sup>



### 4. Prodajni podatek :

ETN : 387490  
 Lokacija : Gogalova 12, Ljubljana  
 Parcelna št., ID stavbe.: 1735-1024-1 sta. objekt,  
 Površina zemljišča : parc. št. 736/2, izmere 369 m<sup>2</sup>  
 Površina stavbe : NTL= 158.90 m<sup>2</sup>, UP=84.60 m<sup>2</sup>, stavba zgrajena 1967,  
 UP/NTL=0.53, 3 etaže, El, VO, ELKO..  
 Datum pogodbe : 20.6.2018  
 Cena : 285.000 EUR oz. 1.794 EUR/m<sup>2</sup>





### Analiza prodajnih podatkov :

1. Prodaja	1.287 EUR/m <sup>2</sup>
2. Prodaja	1.212 EUR/m <sup>2</sup>
3. Prodaja	1.524 EUR/m <sup>2</sup>
4. Prodaja	1.794 EUR/m <sup>2</sup>

---

Ponderirano povprečje :	1.417 EUR/m <sup>2</sup>
Mediana vrednosti :	1.524 EUR/m <sup>2</sup> pri povprečni vrednosti 216.50 m <sup>2</sup> .

Kot končno ocenjeno vrednost upoštevam mediana vrednosti z spodaj navedenimi prilagoditvami :

Izhodiščna vrednost :	1.524 EUR/m <sup>2</sup>
Prilagoditev :	
- Velikost :	+ 13.4 %
- Stanje / opremljenost :	- 5 %

---

Skupaj prilagoditev :	+ 8.4 %
Končna ocenjena vrednost :	1.652 EUR/m <sup>2</sup>

**Ocena vrednosti stanovanja v I. nadstropju , 3 etaža :**

Izhodiščna vrednost : 1.652 EUR/m2  
 Površina : 82.79 m2

---

**Ocenjena vrednost stanovanja : 136.769 EUR**

**Ocena kletne sobe :**

Izhodiščna vrednost : 1.524 EUR/m2

Prilagoditev :

- Velikost : + 20.3 %  
 - Stanje / opremljenost : + 10 %  
 - Lega : - 15 %

---

Skupaj prilagoditev : + 15.3 %

**Končna ocenjena vrednost : 1.757 EUR/m2**

Velikost : 13.85 m2

---

**Ocenjena vrednost kletne sobe : 24.334 EUR**

**Ocena vrednosti garaže :**

Izhodiščna vrednost : 1.524 EUR/m2

Prilagoditev .

- stanje : - 10 %  
 - namembnost : - 50 %

---

Skupaj prilagoditev : - 60 %

**Končna ocenjena vrednost : 610 EUR/m2**

Površina : 34.40 m2

---

**Ocenjena vrednost garaže : 20.984 EUR**

## 5.2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA na parc. št. 2372/25, k.o. Stožice :

Ocena vrednosti zemljišča je podana na način tržnih primerjav na osnovi pregleda po že sklenjenih prodajnih poslih in sicer za primere zemljišč v okviru dvorišč. Prodajni podatki so pridobljeni po podatkih baze GURS - Trgoskop 2 in baze podatkov Aplikacije Cenilec.

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 m<sup>2</sup>  
 Parc. št. 1832/9, 1831/9, k.o. 1735 Stožice  
 Cena : 57 EUR/m<sup>2</sup>  
 Namenska raba : SZ-stanovanjske površine cesta;  
 Prilagoditev :  
 - čas prodaje 0 %:  
 - namembnost : 0 %  
 - komunalna opremljenost: - 0 %

---

Skupaj prilagoditev : 1.00  
 Nova prilagojena vrednost : 57 EUR/m<sup>2</sup>



### Prodajni podatek 2 :

Prodaja - št. posla : ETN = 393667  
 Datum in cena: 20.8.2018 , cena 5.280 EUR  
 Površina : 66 m<sup>2</sup>  
 Parc. št. 432/3, 433/5, k.o. 1734 Stožice  
 Cena : 80 EUR/m<sup>2</sup>  
 Namenska raba : SZ-površine podeželskega naselja;

## Prilagoditev :

- čas prodaje 0 %:
- namembnost : + 10 %
- komunalna opremljenost: - 0 %

Skupaj prilagoditev : 1.10

Nova prilagojena vrednost : 88 EUR/m2

**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

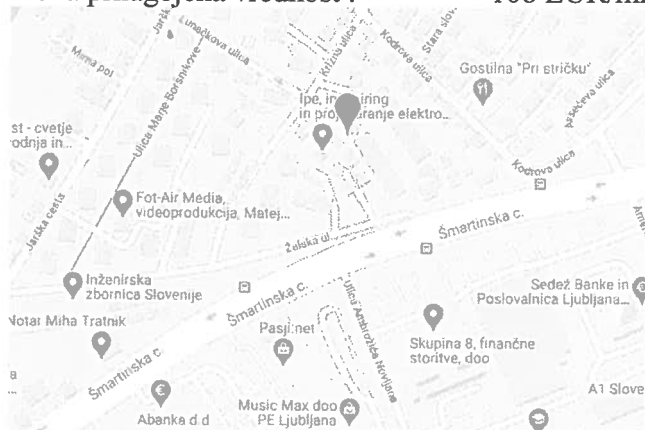
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

## Prilagoditev :

- čas prodaje 0 %:
- namembnost : + 0 %
- komunalna opremljenost: - 10 %

Skupaj prilagoditev : 0.90

Nova prilagojena vrednost : 108 EUR/m2



**Prodajni podatek 4 :**

Prodaja - št. posla : ETN = 422.014

Datum in cena: 26.2.2019 , cena 4.300 EUR

Površina : 43 m<sup>2</sup>

Parc. št. 1080/164 , k.o. 1736 Brinje I

Cena : 100 EUR/m<sup>2</sup>

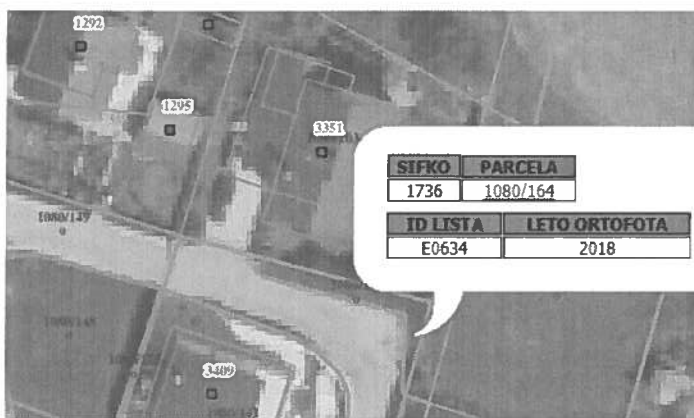
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

Prilagoditev :

- čas prodaje 0 %:
- namembnost : + 0 %
- komunalna opremljenost: - 0 %

-----

Skupaj prilagoditev : 1.00  
 Nova prilagojena vrednost : 100 EUR/m<sup>2</sup>

**Prodajni podatek 5 :**

Prodaja - št. posla : ETN = 379584

Datum in cena: 23.3.2018 , cena 10.000 EUR

Površina : 94 m<sup>2</sup>

Parc. št. 149/4, 149/5, 149/8, k.o. 1735 Stožice I

Cena : 106 EUR/m<sup>2</sup>

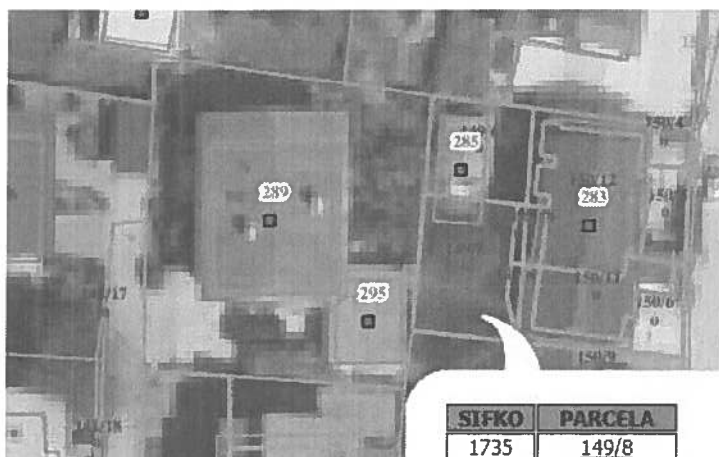
Namenska raba : SZ-stanovanjske površine;

Prilagoditev :

- čas prodaje 0 %:
- namembnost : + 0 %
- komunalna opremljenost: - 0 %

-----

Skupaj prilagoditev : 1.00  
 Nova prilagojena vrednost : 106 EUR/m<sup>2</sup>



### KONČNA OCENA VREDNOSTI :

Prodajni podatek št. 1 :	57 EUR/m2
Prodajni podatek št. 2 :	88 EUR/m2
Prodajni podatek št. 3 :	108 EUR/m2
Prodajni podatek št. 4 :	100 EUR/m2
Prodajni podatek št. 5 :	106 EUR/m2

Od vseh analiziranih prodajnih podatkov je mediana vrednost 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 parc. št : 2372/25 stanovanjske površine, prosto zemljišče v izmeri 73 m2 :  
 Vrednost : 101 EUR/m2 x 73 m2 = 7.373 EUR

**Ocenjena vrednost zemljišča na parc. št. 2372/25 je ocenjena na vrednost 7.373 EUR.**

### 5.3 OCENA VSEGA SKUPNEGA PREMOŽENJA

#### Ocena vsega premoženja, ki je predmet delitve :

Ocena stanovanja v I. nadstropju ( 3 etaža ) :	136.769 EUR.
Ocena vrednosti kletne sobe :	24.334 EUR
Ocena vrednosti garaže na parc. št. 2372/28 :	20.984 EUR
Ocena vrednosti zemljišča na parc. št. 2372/25 :	7.373 EUR

---

Skupaj ocenjena vrednost nepremičnin : 189.460 EUR

#### Vrednost solastniških deležev :

Edita Djogič, Ulica bratov Učakar 90, Ljubljana – delež 1/3 :	63.153,33 EUR
Emil Sihalič, Za mostičkom 19, Notranje Gorice – delež 1/3 :	63.153,33 EUR
Zejna Dizdarevič, Tesovnikova 78a, Ljubljana – delež 1/3 :	63.153,33 EUR

## 6.0 OCENA MOŽNE FIZIČNE DELITVE NEPREMIČNINE

Glede fizične delitve je potrebno odgovoriti na vprašanja :

1. Poda mnenje ali je možna fizična delitev citiranih nepremičnin, ob upoštevanju solastniških deležev postopka ter še posebej pojasni ali kletni prostor v 1. etaži predstavlja samostojno funkcionalno celoto in je možna njegova (od) delitev od stanovanjskega dela v 3. etaži ali predstavlja nujni sestavni del stanovanja v 3. etaži, kakor tudi ali je možna (od) delitev garaže na parc. št. 2372/28, k.o. 1735 Stožice ali le-ta predstavlja pomožni prostor, ki je nujen za običajno funkcioniranje oz. uporabo posameznega dela stavbe 1735-165-2 ?
2. Poda mnenje ali bi bila fizična delitev ekonomsko upravičena ?
3. V primeru, da je fizična delitev možna, na podlagi opravljene cenitve obravnavanih nepremičnin pripravi predlog delitve, predvidi dostope do novo nastalih posameznih delov ?
4. Specificira morebitna dodatna in gradbena dela, potrebna za fizično delitev ter jih stroškovno oceni ?
5. Poda mnenje ali je možna fizična delitev nepremičnin tudi brez dodatnih in gradbenih del ?

**Odgovor :**

Fizična delitev posameznih nepremičnin glede na solastniške ni upravičena in niti fizično ni možna. Vsaka od obravnavanih nepremičnin dejansko lahko predstavlja svoj del stavbe oz. svojo zaključeno enoto. Možno je samo združevanje teh enot v kolikor je interes za to. To pomeni, da ostane stanovanje enovito v celoti nerazdeljeno , enako garaža, soba v kleti in zemljišče na parc. št. 2372/25.

Glede oddvojitve kletne sobe :

Menim, da ni potrebno, da je kletna soba sestavni del stanovanja del 2. Sama kletna soba funkcionalno ni povezana z stanovanjem, dejansko pa kletna soba predstavlja bivalno kuhinjo-sobo in ne pomožni kletni prostor, ki bi lahko pripadal k stanovanju Del 2. Na ogledu je bilo predstavljeno, da je za uporabo kletne sobe v souporabi tudi hodnik za dostop in kopalnica. Glede na to menim, da je mogoče kletno sobo uporabljati popolnoma ločeno od stanovanja, ta soba ima tako zagotovljen dostop, namen te sobe pa je bivalni.

Glede garaže ( na parcelni št. 2372/28 ) se ta lahko uporablja popolnoma ločeno, dostop je iz skupnega zemljišča / dvorišča. Lahko pa se garažo dodeli k stanovanju in sicer v tem primeru je stanovanje Del 2 kot stanovanje z garažo. Navedeno ocenjujem, da je tržno bolj zanimivo, saj bi k stanovanju pripadal pomožni prostor garaža , ki je lahko uporabljena deloma tudi kot shramba oz. pomožni depo prostor.

Zemljišče na parceli 2372/25 ima ločen dostop preko skupnega zemljišča. Uporaba tega zemljišča je ločena, lahko pa se pripoji tudi stanovanju.

Komunalna oprema je že ločena , vsaj elektrika, vodovod je v stanovanjski hiši skupen in se obračunava lahko glede na število uporabnikov. Dostopi so za kletno sobo in stanovanje v 3 etaži preko skupnega stopnišča in so urejeni.

Ogrevanje je v kletni sobi urejeno iz stanovanjskih prostorov NU. Ogrevanje v stanovanju v nadstropju ni izdelano in ga je potrebno na novo urediti.

Za fizično delitev vseh treh delov nepremičnin ( stanovanje, kletna soba, garaža ) ni potrebno nobenih gradbenih del.

Ocenjevalec - izvedenec :  
Alojzij BOH univ. diplomir.

