



3 x

DEL 2 – ne vsebuje osebnih podatkov udeležencev postopka

Zadeva
Sodišče

I 1333/2022 in I 1348/2022

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-

poročeno) 17-11-2023 (v 3 izvodih

z (s) prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne

, št. R

Pisanje je taksirano z (s) EUR v kolkih

- kolikov je premalo za EUR

- pisanje je prejeta brez takse.

Pisanje je taksirano z (s) EUR v kolkih

- kolikov je premalo za EUR

- pisanje je prejeta brez takse.

**POROČILO O OCENI
VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI
- DEL 2*****(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)****STANOVANJSKA HIŠA
Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana**

Nepremičnina

ID znak parcela 1736 840/168 in ID znak parcela 1736 840/169
obe v deležu do 1/3 in do celote

Namen ocene vrednosti

Izvršilna zadeva I 1333/2022 in I 1348/2022

Datum ocene vrednosti:

7. 11. 2023

Datum ogleda nepremičnine:

7. 11. 2023

Datum izdelave poročila:

15. 11. 2023

Tržna vrednost celote**465.600,00 €****Tržna vrednost deleža 1/3****155.200,00 €**

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

POVZETEK

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi I 1333/2022 in I 1348/2022 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini ID znak parcela 1736 840/168 in parcela 1736 840/169 v deležu do 1/3 in do celote.

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

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

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1736 840/168 in parcela 1736 840/169, ki v naravi predstavlja krajno vrstno stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana, za namen izvršilnega postopka in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 7. 11. 2023 znaša:

parcela 1736 840/168 in 840/169	celota	466.600 €
	delež 1/3	155.200 €

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

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

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

KAZALO VSEBINE

POVZETEK	1
KAZALO VSEBINE	2
OSNOVNI POJMI	4
1 IZHODIŠČA	6
1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA	6
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.3 PODLAGA VREDNOSTI	6
1.4 VALUTA	6
1.5 DATUMI	6
1.6 OBSEG RAZISKAV	7
1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ	7
1.8 PREDPOSTAVKE	8
1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE	8
1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	8
2 PREDMET OCENJEVANJA	10
2.1 SOŠESKA	10
2.2 ZEMLJIŠČE	12
2.3 IZBOLJŠAVE	13
2.3.1 Opis izboljšav	13
2.3.2 Površine izboljšav	14
2.3.3 Upravna dovoljenja	15
2.4 FOTOGRAFIJE	15
2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO	18
2.6 PRAVNO STANJE	18
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	19
3 OCENA VREDNOSTI	22
3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	22
3.1.1 Teoretična izhodišča	22
3.1.1.1 Metoda primerljivih prodaj	22
3.1.2 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin	23
3.1.3 Izvedba prilagoditev	24
3.1.3.1 Enota primerjave	25
3.1.3.2 Opis prilagoditev	25
3.1.4 Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav	27
3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)	28
4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI	29
5 VIRI IN LITERATURA	30
5.1 VIRI	30

5.2	LITERATURA.....	31
6	PRILOGE.....	32
7	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	35
7.1	MAKROEKONOMSKI OKVIR.....	35
7.1.1	Gospodarska rast v EU.....	35
7.1.2	Bruto domači proizvod Slovenije.....	35
7.1.3	Zaposlenost in brezposelnost.....	36
7.1.4	Plače.....	36
7.1.5	Inflacija.....	37
7.1.6	Investicije.....	37
7.1.7	Demografska gibanja.....	37
7.2	ANALIZA REGIJE IN MESTA.....	38
7.2.1	Osrednjeslovenska regija in občina Ljubljana.....	38
7.2.2	Demografske karakteristike.....	39
7.2.3	Ekonomske karakteristike.....	39
7.3	TRG NEPREMIČNIN.....	41
7.3.1	Obseg prometa.....	41
7.3.2	Gibanje cen.....	41
7.3.3	Zemljišča za gradnjo, stanovanja in stanovanjske hiše.....	42
7.3.3.1	Zemljišča za gradnjo.....	42
7.3.3.2	Stanovanjske hiše.....	43

OSNOVNI POJMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o:

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

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

1 IZHODIŠČA

1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA

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

Poročilo o oceni vrednosti je kot uporabniku namenjeno naročniku.

1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Oceno vrednosti pravic na nepremičnini sem izdelala za namen izvršilne zadeve I 1333/2022 in I 1348/2022 skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.3 PODLAGA VREDNOSTI

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

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

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

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

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

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

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	7. 11. 2023
Datum ogleda:	7. 11. 2023
Datum izdelave poročila:	15. 11. 2023

1.6 OBSEG RAZISKAV

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

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

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

1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ

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

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

Dodatno pridobljena dokumentacija v zvezi z ocenjevano nepremičnino:

- Izpis iz zemljiške knjige
- Izris parcele iz zemljiškega katastra
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin
- Izvoz poslov s primerljivimi nepremičninami (Valuer)

1.8 PREDPOSTAVKE

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

1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ.
- Iz zemljiške knjige izhaja, da so na nepremičnini vknjižene štiri hipoteke ter zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, ki jih pri ocenjevanju skladno z ZIZ nisem upoštevala.
- Ni podatka o sklenjenem najemnem razmerju. Lastninsko pravico sem ocenila brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.
- Predpostavljam, da je pravno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-tega nisem upoštevala pri oceni vrednosti.
- Po podatkih GURS je ocenjevani objekt grajen leta 1961, torej pred 31. 12. 1967, zato ima skladno z veljavno prostorsko zakonodajo uporabno dovoljenje po samem zakonu (118. čl. GZ v povezavi s 197. čl. ZGO-1), kar velja ob predpostavki, da po navedenem datumu na objektu ni bilo izvedenih del, za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Iz vpogleda v Zemljiško knjigo ni razvidnih zaznamb črne gradnje na ocenjevani nepremičnini. Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.
- Objekt ni vpisan v kataster stavb, zato sem za analize upoštevala površino ocenjeno z upoštevanjem korekcijskih količnikov za izračun neto tlorisne površine objekta glede na površino stavbišča, ki je podana v GURS podatkih.
- Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka neposredno z asfaltirane lokalne ceste ID znak parcela 1736 840/183 in 1736 8440/184, ki sta po podatkih zemljiške knjige v lasti Mestne občine Ljubljana. Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevane nepremičnine pravno urejen.
- Oprema ni predmet ocene vrednosti.

1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

- Ocena vrednosti velja le za namen, naveden v poročilu, na datum ocenjevanja vrednosti in za navedenega uporabnika. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven konteksta.

- Javna objava dela 1 poročila ni dovoljena, saj vsebuje osebne podatke.
- Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Ocenjevalec vrednosti ne prevzema odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je izvedena na podlagi podatkov, znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti drugačni.
- Ocenjevanje vrednosti je podaja strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini. Ocenjena vrednost predstavlja zgolj informacijo o vrednosti. Dejanska cena, dosežena pri transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, finančna in časovna struktura transakcije ...

2 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičninah ID znak parcela 1736 840/168 in ID znak parcela 1736 840/169, obe v deležu 1/3, ki v naravi predstavljata idealni delež na krajni vrstni stanovanjski hiši neto tlorisne površine 120 m² s pripadajočim zemljiščem na naslovu Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana.

2.1 SOSESKA

Lokacija soseske

Nepremičnina se nahaja za Bežigradom v Ljubljani v središču Osrednjeslovenske regije.

Slika 1: Makrolokacija



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

Dostop do soseske

Soseska se nahaja znotraj obroča ljubljanske obvoznice. Ocenjevana nepremičnina je od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana) oddaljena približno 4,2 km, od ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana – Bežigrad) pa približno 500 m.

Slika 2: Oddaljenost od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana): 4,2 km



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

Glavna železniška postaja Ljubljana je od ocenjevane nepremičnine oddaljena 3,5 km, železniška postaja Ljubljana – Ježica pa približno 1 km..

V sosesko vodi več linij mestnega potniškega prometa (proga 6, 8, 11, 14, 18) z visoko frekvenco avtobusnih prihodov. Avtobusna postajališča so razporejena na več mestih po naselju. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 60 m.

Slika 3: Najbližje avtobusno postajališče



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

Lega nepremičnine znotraj soseske

Slika 4: Mikrolokacija



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

V okolici se nahajajo eno in dvostanovanjski objekti, večstanovanjski objekti ter predvsem zahodno od Slovenčeve ulice poslovne stavbe.

Bližina javnih ustanov

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

2.2 ZEMLJIŠČE

Opis in površina

Zemljišče katastrska občina 1736 Brinje I parcela 840/168 in 840/169 predstavlja stavbno zemljišče skupne površine 316 m², na katerem stoji krajni vrstna stanovanjska hiša – stavba št. 308. Površina zemljišča pod stavbo po podatkih GURS znaša 50 m².

Tabela 1: Zemljišče

#	K.o.	Parc.št.	ID znak	Površina [m ²]	Namenska raba	Stavba št.
1	1736 – Brinje I	840/168	parcela 1736 840/168	29	SSce- pretežno eno in dvostanovanjske površine	-
2	1736 – Brinje I	840/169	parcela 1736 840/169	287	SSce- pretežno eno in dvostanovanjske površine	308
SKUPAJ				316		

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

Slika 5: Prikaz zemljišča



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

Seznam stavb na parceli

Stavbe na parceli	
katastrska občina	številka stavbe
1736 1736 BRINJE I	308

Vir: Zemljiški kataster GURS

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

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom



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

Komunalna opremljenost

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

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

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



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

2.3 IZBOLJŠAVE

2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

Zasnova objekta

Po podatkih GURS je bil objekt grajen leta 1961 kot krajna vrstna stanovanjska hiša. Objekt je etažnosti K+P+N, kjer je pritlična etaža za polovico etažne višine dvignjena nad teren ceste, klet pa predstavlja polklet z izhodom na atrij na J strani.

Raba objekta

Objekt je vseljen. V pritličnem delu, ki je za polovico etaže dvignjen nad teren vhodnega dela, se nahajajo dnevna soba ter kuhinja z jedilnico, medtem ko se kopalnica, spalnica ter otroška soba nahajajo v nadstropju. V polkletnem delu se nahaja pralnica z izhodom na atrij, dodatna soba ter delavnica, ki je bila preurejena iz prvotno zasnovane garaže.

Konstrukcija, streha in fasada

Po podatkih GURS je hiša grajena iz opeke. Streha je dvokapnica s smerjo slemena V–Z in je bila po podatkih dolžnika obnovljena leta 2004/2005. Fasadne stene so končno obdelane z ometom. Fasada je bila po podatkih dolžnika obnovljena in toplotno izolirana leta 2004/2005. Vertikalna komunikacija znotraj objekta je izvedena s stopnicami v leseni izvedbi.

Stavbno pohištvo

Okna v objektu so v PVC izvedbi s termopan zasteklitvijo in notranjimi žaluzijami ter so bila po podatkih dolžnika menjana v letu 2000. Vhodna vrata v objekt so v PVC izvedbi, notranja vrata v kletnem delu lesena, medtem ko so notranja vrata v nadstropju izvedena kot drsna vrata v lesenem okvirju z vmesno zasteklitvijo.

Finalni sloji

Finalni tlak v kletnem delu in kopalnici v nadstropju je keramika, v pritličju in preostalem delu nadstropja je položen parket. Stene so glajene in pleskane.

Inštalacije

Stavba je priključena na električno omrežje, vodovod, kanalizacijo, plinovod in telekomunikacijsko omrežje. Za ogrevanje in pripravo tople vode se uporablja plin. Po podatkih dolžnika so bile vse inštalacije obnovljene leta 2004/2005.

Zunanja ureditev

Površine ob objektu so na zahodnem in južnem delu zatravljene, na severnem delu tlakovane.

Stanje objekta

Stanje objekta in prostorov ustreza kronološki starosti.

2.3.2 POVRŠINE IZBOLJŠAV

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

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

V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m. Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrežje in podobni prostori, tudi terase, balkoni in lože) in nedokončanih prostorov (nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje).

Površina zemljišča pod stavbo po podatkih GURS znaša 50 m². Objekt ni vpisan v kataster stavb, zato sem za analize upoštevala površino, izračunano s korekcijskimi količniki za izračun neto tlorisne površine objekta glede na odmerjeno stavbišče po podatkih GURS. Upoštevana neto tlorisna površina stavbe znaša 120,0 m².

Tabela 2: Površine objekta

Zemljišče pod stavbo [m2]	50
Število etaž	3
Korekcijski količnik	0,8
Neto tlorisna površina [m2]	120,0

2.3.3 UPRAVNA DOVOLJENJA

Po podatkih GURS je ocenjevani objekt grajen leta 1961, torej pred 31. 12. 1967, zato ima skladno z veljavno prostorsko zakonodajo uporabno dovoljenje po samem zakonu (118. čl. GZ v povezavi s 197. čl. ZGO-1), kar velja ob predpostavki, da po navedenem datumu na objektu ni bilo izvedenih del, za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

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

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

2.4 FOTOGRAFIJE

Fotografije posnete na ogledu

Slika 8: Severna fasada



Slika 9: Severna fasada z vhodom in Z fasada



Slika 10: Vhod v objekt



Slika 11: Južna in zahodna fasada



Slika 12: Južna fasada



Slika 13: Hiša in zemljišče na J delu



Slika 14: Pogled iz predprostora



Slika 15: Prostor v kletni etaži



Slika 16: Soba v kletnem delu



Slika 17: Delavnica v kletnem delu



Slika 18: Terasa



Slika 19: Pogled na vrt



Slika 20: Dnevna soba



Slika 21: Kuhinja z jedilnico



Slika 22: Stopnice v nadstropje



Slika 23: Hodnik v nadstropju



Slika 24: Kopalnica



Slika 25: Spalnica



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka neposredno z asfaltirane lokalne ceste ID znak parcela 1736 840/183 in 1736 8440/184, ki sta po podatkih zemljiške knjige v lasti Mestne občine Ljubljana.

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

2.6 PRAVNO STANJE

Po podatkih zemljiške knjige so z ocenjevano nepremičnino povezane tri zemljiškoknjžne zadeve, o katerih še ni pravnomočno odločeno. Po pregledu procesnih dejanj v zemljiški knjigi ugotavljam, da gre v enem primeru za sklep o izvršbi z dne 17. 2. 2023 ter predlog z dne 6. 4. 2023 za izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve in predlog z dne 21. 8. 2023 o vpisu hipoteke.

Iz zemljiške knjige izhaja, da so na ocenjevanem deležu 1/3 nepremičnine ID znak parcela 1736 840/168 in 1736 840/169 vknjižene štiri hipoteke, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane:

- hipoteka z dne 24. 6. 2022
- hipoteka z dne 27. 6. 2022
- hipoteka z dne 7. 7. 2022 in
- hipoteka z dne 20. 2. 2023

Na ocenjevanem deležu 1/3 nepremičnine ID znak parcela 1736 840/168 in 1736 840/169 sta vknjiženi še zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice z dne 26. 4. 2022 ter zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve z dne 26. 8. 2022, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ prav tako nista upoštevani.

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

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

2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

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

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

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

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

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

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

Prostorski akti

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

Za predmetno parcelo veljajo:

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

Enota urejanja prostora

BE-327

Namenska raba prostora

Po podatkih lokacijske informacije je ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju namenske rabe **SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine**.

Tabela 3: Namenska raba prostora

1	SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – eno- in dvostanovanjske stavbe
---	--	--

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Slika 26: Namenska raba prostora



Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://srv3dgis.liubliana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Liubliana>

Slika 27: Namenska raba prostora

Oznaka enote urejanja prostora	BE-327	Višina objektov	vrstna hiša in verižna hiša do 10,00 m, strijaka hiša do 7,00 m
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	SSce	Oznaka tipa objekta	NB
Podrobnejša namenska raba prostora	Pretežno eno in dvostanovanjske površine	Urbanistični pogoji	
Način urejanja	OPN ID	Prometna infrastruktura	
FI - faktor izrabe (največ)	1	Okolijska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	vrstna hiša in verižna hiša 50, strijaka hiša 60	Okoljevarstveni pogoji	
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	Ø	Obveznost priključevanja na okolijsko in energetska javna infrastrukturo	2
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	vrstna hiša in verižna hiša 25, strijaka hiša 20	Zeleni klini	ne

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://srv3dgis.liubliana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Liubliana>

Dopustni objekti in dejavnosti na območju namenske rabe SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine

Tabela 4: Dopustni objekti in dejavnosti

1. SSce – PRETEŽNO ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 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,
- pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta).

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Tip zazidave: NB – nizke stavbe v nizu

Tabela 5: Tip zazidave

NB	Nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša
-----------	--

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Sklep

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

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

3 OCENA VREDNOSTI

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

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

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

3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

3.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

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

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

3.1.1.1 METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

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

Postopek ocenjevanja:

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

3.1.2 IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

V aplikaciji Valuer sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu s stanovanjskimi hišami v zadnjih dveh letih v okolici ocenjevana nepremičnine ter izbrala nepremičnine, ki so po lokaciji, namembnosti, fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila iz katastra stavb, registra nepremičnin, javno dostopnih posnetkov (Google Streetview) ter v določenih primerih na podlagi lastnih ogledov zunanosti nepremičnin.

Tabela 6: Predstavitev primerljivih nepremičnin (z upoštevanjem varovanja osebnih podatkov)

ID posla / št. oglasa	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3	Primerljiva 4	Primerljiva 5
Lokacija/naslov	Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana	GLAVARJEVA ULICA	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	NADE OVČAKOVE ULICA	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	ULICA POHORSKEGA BATALJONA
Katastrska občina	BRINJE I	BEŽIGRAD	BRINJE I	BRINJE I	BRINJE I	BRINJE I
Tip nepremičnine	krajna vrstna hiša	vmesna vrstna hiša	krajna vrstna hiša	krajna vrstna hiša	krajna vrstna hiša	vmesna vrstna hiša
Cena [€]	120,00	645.000,00	400.000,00	515.000,00	520.000,00	402.000,00
Cena [€/m ² NTP]	1961	3.771,93	3.333,33	2.394,24	3.305,79	3.495,65
Obseg pravic	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.
Prodajni pogoji	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Vrsta transakcije	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Datum transakcije	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	08. 08. 2023	17. 06. 2022	19. 04. 2022	10. 06. 2022	23. 05. 2022
Lokacija v regiji	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana
Lokacija v mestu	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	Bežigrad	Brinje	Brinje	Brinje	Brinje
Neto tlorisna površina [m ²]	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	171,00	120,00	215,10	157,30	115,00
Leto gradnje	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	1962	1961	1968	1966	1962
Leto obnove KK	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	2004 streha, fasada, okna in instalacije	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	2004 streha, 2017 okna	2001 streha, 2017 fasada, 2013 okna in instalacije	2005 streha, 2019 fasada, 1992 okna in instalacije
Površina zemljišča [m ²]	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	222	316	391	323	163
Dostop	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta

Vir: Aplikacija Valuer, Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolje,
URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolje/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

3.1.3 IZVEDBA PRILAGODITEV

Tabela 7: Mreža prilagoditev

	Ocenjevana	Primerljiva 1	pril.	Primerljiva 2	pril.	Primerljiva 3	pril.	Primerljiva 4	pril.	Primerljiva 5	pril.
ID posla / št. oglasa		751085		658683		653708		658912		658863	
Lokacija/naslov	Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana	GLAVARJEVA ULICA		POHORSKEGA BATALJONA		NADE OVČAKOVE ULICA		ULICA POHORSKEGA BATALJONA		ULICA POHORSKEGA BATALJONA	
Katastrska občina	BRINJE I	BEŽIGRAD		BRINJE I		BRINJE I		BRINJE I		BRINJE I	
Tip nepremičnine	krajna vrstna hiša	vmesna vrstna stavba		krajna vrstna stavba		krajna vrstna stavba		krajna vrstna stavba		vmesna vrstna stavba	
Cena [€]		645.000,00		400.000,00		515.000,00		520.000,00		402.000,00	
Cena [€/m ² NTP]		3.771,93		3.333,33		2.394,24		3.305,79		3.495,65	
Obseg pravic		polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%
Prodajni pogoji		prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije		08. 08. 2023	0%	17. 06. 2022	15%	19. 04. 2022	15%	10. 06. 2022	15%	23. 05. 2022	15%
/mesna pril. [€/m ²]		3.771,93		3.833,33		2.753,37		3.801,65		4.020,00	
Lokacija v regiji	Ljubljana	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%
Lokacija v mestu	Brinje	Bežigrad	-9%	Brinje	0%	Brinje	10%	Brinje	0%	Brinje	0%
/mesna pril. [€/m ²]		3.432,46		3.833,33		3.028,71		3.801,65		4.020,00	
/elikost [m ² NTP]	120,00	171,00	14%	120,00	0%	215,10	25%	157,30	10%	115,00	-2%
Leto gradnje	1961	1962		1961		1968		1966		1962	
Leto obnove KK	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	2004 streha, 2013 fasada, okna in instalacije	-8%	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	1%	2004 streha, 2017 okna	-1%	2001 streha, 2017 fasada, 2013 okna in instalacije	-7%	2005 streha, 2019 fasada, 1992 okna in instalacije	1%
Efektivna starost	25	12		26		23		11		26	
Površina zemljišča [m ²]	316	222	3%	316	0%	391	-2%	323	0%	163	6%
Postop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
Končna prilagoditev			9%		1%		22%		2%		5%
Indikativna vrednost [€/m ²]		3.757,25		3.855,33		3.683,03		3.895,54		4.209,06	
Indikativna vrednost [€/m ²]						3.880,04					
Indikativna vrednost [€]						465.605,08					
Indikativna vrednost zaokroženo [€]						465.600,00					
Indikativna vrednost delež 1/3 [€]						155.200,00					

3.1.3.1 ENOTA PRIMERJAVE

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

3.1.3.2 OPIS PRILAGODITEV

Obseg pravic na nepremičnini

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

Prodajni pogoji

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

Vrsta transakcije

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

Datum transakcije

Časovno prilagoditev izvedem glede na gibanje cen v času med datumom prodaje primerljive nepremičnine in datumom ocenjevanja. Po podatkih GURS se zadnja zaporedna leti beleži rekordne rasti vrednosti stanovanjskih nepremičnin, kažejo pa se že znaki stagnacije cen. Prilagoditev izvedemo glede na podatke o indeksih rasti rabljenih hiš v Sloveniji, ki jih objavlja Statistični urad RS.

Tabela 8: Indeksi cen rabljenih stanovanjskih hiš v Sloveniji – četrletje / prejšnje četrletje

Rabljene hiše - Slovenija	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
Četrletje												
Indeks četrletje / prejšnje četrletje	101,4	104,2	102,6	103,3	104,7	103,3	103,1	100,2	106,4	101,1	100,0	100,0
Indeks	1,346	1,327	1,274	1,242	1,202	1,148	1,111	1,078	1,076	1,011	1,000	1,000
Prilagoditev	35%	33%	27%	24%	20%	15%	11%	8%	8%	1%	0%	0%

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

Lokacija

Vse izbrane primerljive nepremičnine in ocenjevana nepremičnina se nahajajo na območju v radiju največ 500 m. Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije stanovanjskih hiš na vrednost nepremičnine. Dodatno izvedemo prilagoditev za mikrolokacijo pri primerljivi nepremičnini #3, ki leži v neposredni bližini ljubljanske obvoznice.

Slika 28: Lokacija primerljivih nepremičnin



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

Slika 29: Vrednostne cone za stanovanjske hiše



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

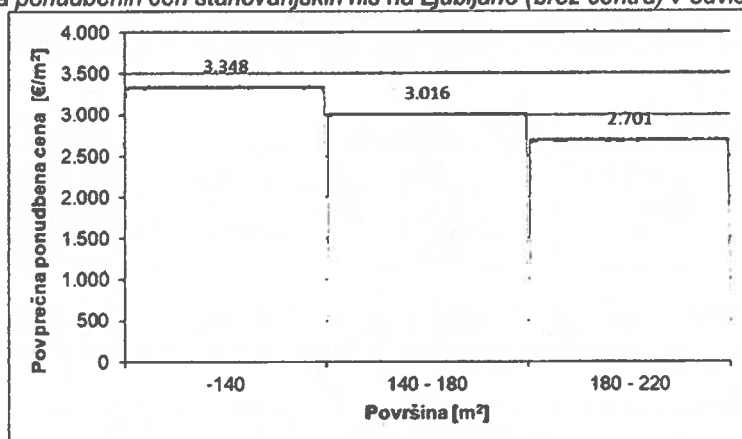
Tabela 9: Prilagoditev zaradi lokacije

Lokacija	Vrednostna raven	Referenčna vrednost	Prilagoditev
Bežigrad S	18	244.900 €	0%
Bežigrad J	19	268.700 €	-9%
Bežigrad izven obvoznice	17	222.100 €	10%

Velikost nepremičnine

Nepremičnine večjih površin na trgu praviloma dosegajo nižjo ceno na enoto površine kot nepremičnine manjših površin. Za izvedbo prilagoditve za velikost stanovanjske hiše sem analizirala ponudbene cene starejših stanovanjskih hiš v Ljubljani (brez centra) na dan ocenjevanja. Za določitev višine prilagoditev sem posamezne ponudbe glede na površino stanovanjske hiše združila v tipične velikostne razrede. Podatke sem pridobila iz nepremičninskega portala nepremicnine.net.

Slika 30: Analiza ponudbenih cen stanovanjskih hiš na Ljubljane (brez centra) v odvisnosti od velikosti



Pri primerljivih nepremičninah sem glede na zgornje podatke z interpolacijo izvedla prilagoditve zaradi velikosti.

Tabela 10: Prilagoditev zaradi velikosti

Površina [m ²]	Povprečna cena [€/m ²]	Prilagoditev [%]
-140	3.348	0%
140 - 180	3.016	11%
180 - 220	2.701	24%

Starost in stanje objekta

Leto gradnje, obnove in vzdrževanje vplivajo na stanje in funkcionalnost nepremičnin. Vpliv stanja objekta na tržno vrednost se kaže v stanju kratkotrajnih elementov. Na podlagi starosti, obnov in stanja objekta sem določila efektivno starost ocenjevana nepremičnine in primerljivih nepremičnin, ter prilagoditve izvedla glede na razliko v preostali ekonomski življenjski dobi ocenjevana in primerljive nepremičnine. Pri tem sem upoštevala, da je za popolno obnovo kratkotrajnih komponent potrebno vložiti 600 €/m², ekonomska življenjska doba kratkotrajnih komponent pa je 30 let.

Tabela 11: Prilagoditev zaradi stanja objekta

Stanje KK	Ocenjevana	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5
Leto gradnje	1961	1962	1961	1968	1966	1962
Leto obnove KK	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	2004 streha, 2013 fasada, okna in instalacije	2004 streha, fasada, instalacije, 2000 okna	2004 streha, 2017 okna	2001 streha, 2017 fasada, 2013 okna in instalacije	2005 streha, 2019 fasada, 1992 okna in instalacije
Ekonomska življenjska doba [leta]	30	30	30	30	30	30
Efektivna starost [leta]	25	12	26	23	11	26
Preostala življenjska doba [leta]	5	18	4	7	19	4
Razlika v preostali življenjski dobi [leta]		-13	1	-2	-14	1
Prilagoditev [€]		-260	20	-40	-280	20

Velikost zemljišča

Vpliv velikosti funkcionalnega zemljišča na vrednost nepremičnine je odvisen od lokacije, saj ima na bolj zaželenih lokacijah velikost zemljišča večji vpliv na ceno. Po podatkih *Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023 (GURS)* znaša v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb 372 €/m². Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča sem upoštevala glede na razliko v velikosti zemljišča med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami, pri čemer sem vrednost funkcionalnega zemljišča upoštevala s faktorjem 0,5 glede na povprečno vrednost prostega zazidljivega zemljišča na obravnavanem območju po podatkih GURS.

Tabela 12: Prilagoditev zaradi razlik v velikosti zemljišča

	Ocenjevana	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5
Velikost zemljišča [m ²]	316	222	316	391	323	163
Prilagoditev		17.484	0	-13.950	-1.302	28.458

Dostop

V kolikor imajo nepremičnine različno urejen dostop, je treba izvesti prilagoditev. Vse izbrane primerljive nepremičnine imajo urejene lokalne dostope, zato prilagoditev ne izvedem.

3.1.4 INDIKATIVNA VREDNOST PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1736 840/168 in parcela 1736 840/169, ki v naravi predstavlja krajno vrstno stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana,

znaša po načinu tržnih primerjav na dan 7. 11. 2023:

465.600,00 €

3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)

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

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

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

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

4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi I 1333/2022 in I 1348/2022 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini ID znak parcela 1736 840/168 in parcela 1736 840/169 v deležu do 1/3 in do celote.

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

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

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1736 840/168 in parcela 1736 840/169, ki v naravi predstavlja krajno vrstno stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Ulica Pohorskega bataljona 197, Ljubljana, za namen izvršilnega postopka in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 7. 11. 2023 znaša:

parcela 1736 840/168 in 840/169	celota	465.600 €
	delež 1/3	155.200 €

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

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

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

5 VIRI IN LITERATURA

5.1 VIRI

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

- Izpiski iz zemljiške knjige, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Geodetska uprava RS, URL: [http:// https://ipi.eprostor.gov.si/v/](http://https://ipi.eprostor.gov.si/v/)
- Geodetska uprava RS, 2008–2023. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2023/1*. Ljubljana, 2008–2023.
- Geodetska uprava RS, 2018–2023. *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leta 2016 – 2022*,. Ljubljana, 2018–2023.
- Aplikacija Valuer
- Portal Nepremičnine.net, URL: <https://www.nepremicnine.net/>
- Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>
- Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>
- Najdi.si – zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj. Vir: UMAR, 2023. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023*. Ljubljana, september 2023
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. *Poročilo o razvoju 2018*. Ljubljana, junij 2018
- Statistični urad RS, 2018. *Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018*. Ljubljana, 2018.
- Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>
- Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: http://qis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Portal Trg nepremičnin, URL: <http://www.trgnepremicnin.si/>
- PEG online – gradbeni portal, URL: <http://www.peg-online.net/>
- Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>
- Banka Slovenije, 2022. *Mesečna informacija o poslovanju bank*. Ljubljana, julij 2022
- Eurostat, URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- MTS Slovenia Dailiy Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>
- Portal SLONEP, URL: <http://www.slonep.net/>
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 1/11)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)

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

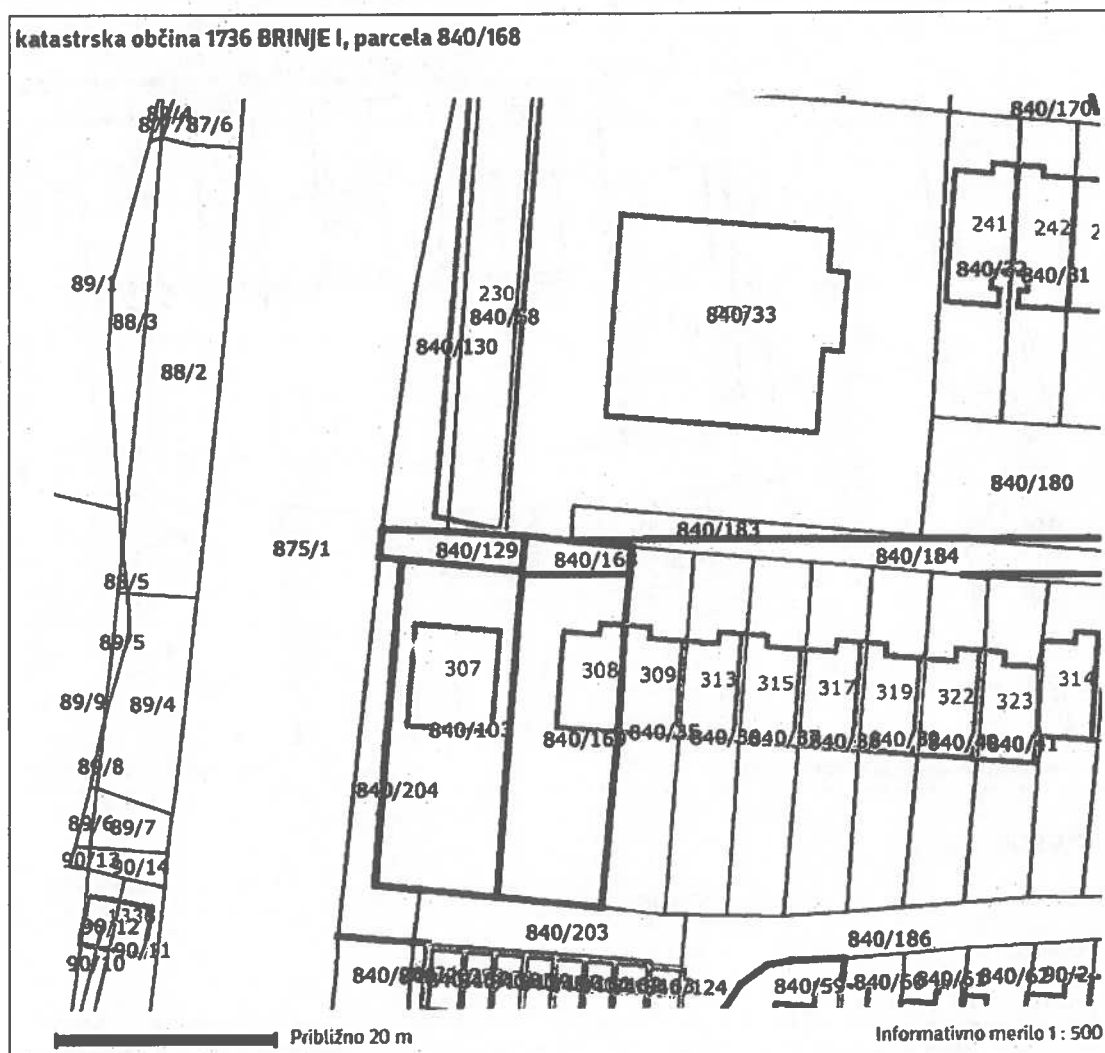
5.2 LITERATURA

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

6 PRILOGE

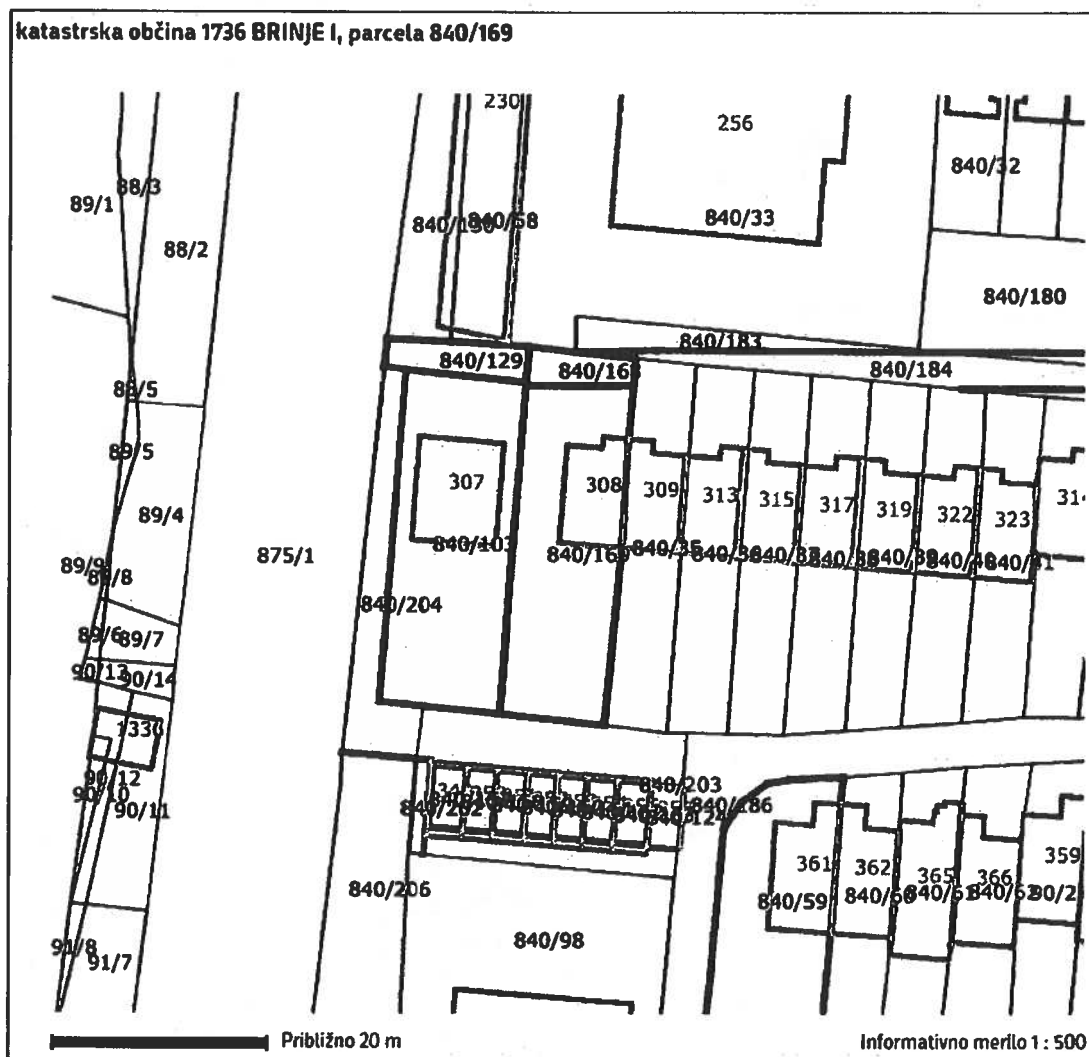
Seznam prilog:

- Izris parcele
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin
- Analiza trga nepremičnin



IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1736 BRINJE I
Parcelna številka:	840/168
Površina parcele:	29 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %



IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1736 BRINJE I
Parcelna številka:	840/169
Površina parcele:	287 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	82,6 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	17,4 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1736 BRINJE I
 Številka stavbe: 308
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 3
 Etaža, ki je pritličje: 2
 Število stanovanj: 1
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 312,3 m
 Karakteristična višina stavbe: 303,7 m
 Leto izgradnje stavbe: 1961
 Material nosilne konstrukcije: opeka
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1736 BRINJE I	840/169	50 m ²	50 m ²

Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Ulica Pohorskega bataljona 197

Številka dela stavbe: 1
 Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Ulica Pohorskega bataljona 197
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /
 Status: Registrski
 Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
 Uporabna površina: 62,9 m²
 Neto tlorisna površina: 100,5 m²
 Številka etaže: 2
 Številka etaže glavnega vhoda: 2
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ne
 Leto obnove instalacij: 2002
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	62,9 m ²
garaža	15,0 m ²
shramba, sušilnica, pralnica	6,2 m ²
klet	3,7 m ²
nerazporejen prostor	12,7 m ²

7 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

7.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

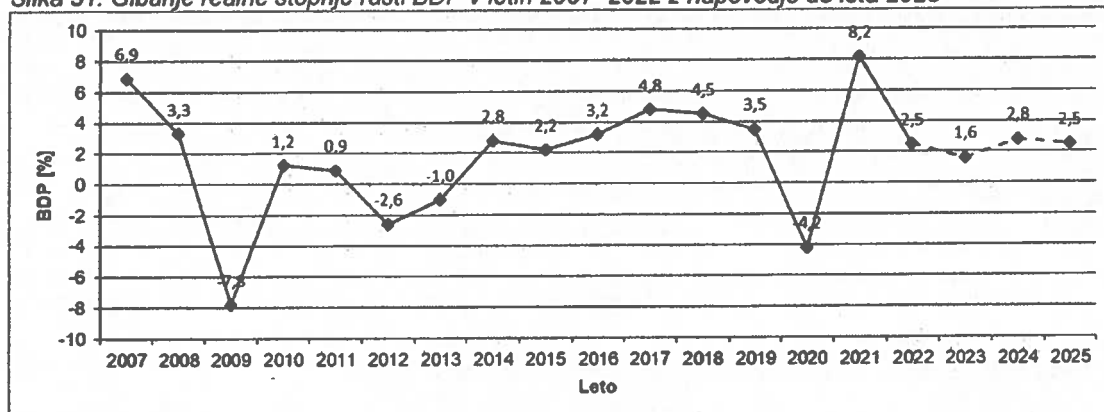
7.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

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

7.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

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

Slika 31: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

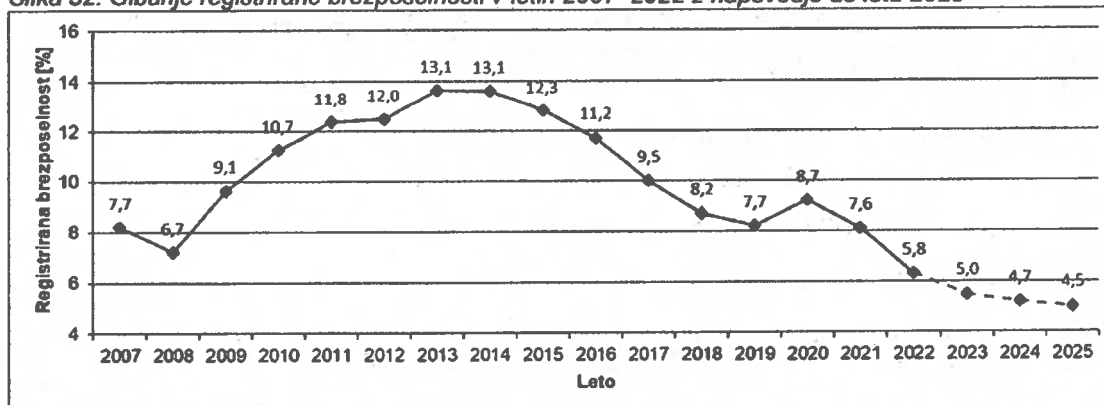


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

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

Slika 32: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

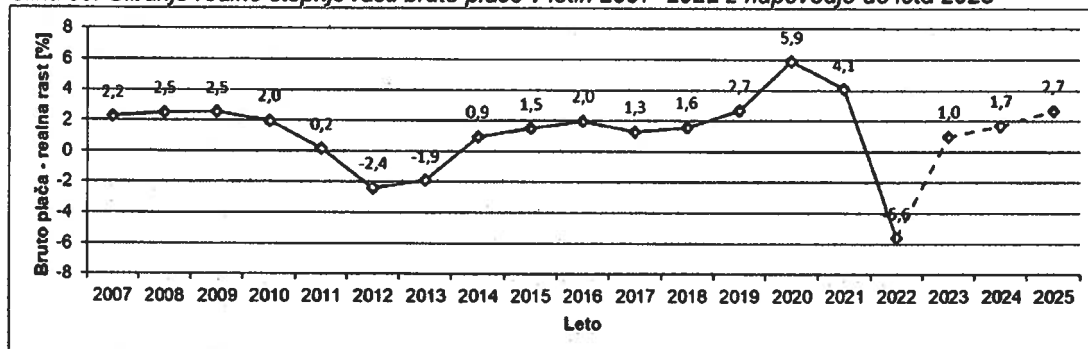


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.4 PLAČE

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

Slika 33: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

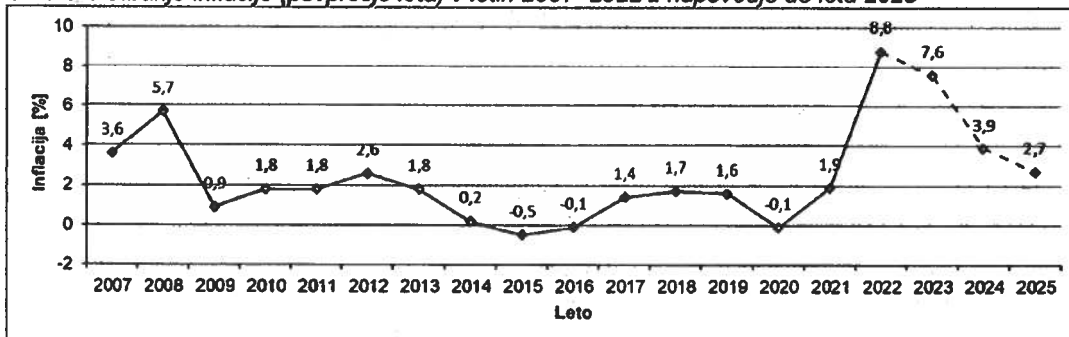


Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

7.1.5 INFLACIJA

Pričakujemo, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Ocenjujemo, da se bo rast cen storitev konec letošnjega leta pričela umirjati, a bo še vedno razmeroma visoka in bo k inflaciji pomembno prispevala v celotnem obdobju napovedi. Tudi prispevek cen hrane bo letos ostal razmeroma visok, se pa rast cen hrane znižuje z visokih ravni v začetku leta. Prispevek cen energentov naj bi bil ob odsotnosti šokov v obdobju celotne napovedi zmeren (tu sicer pričakujemo nihanja medletnih rasti zaradi učinka osnove, povezane s preteklimi vladnimi ukrepi¹), prav tako naj bi se nadaljevalo tudi postopno umirjanje rasti cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,4odstotna, v povprečju leta pa bo, predvsem zaradi visokih rasti v začetku leta, 7,6–odstotna. Za obdobje 2024–2025 pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala; ob podpori ukrepov denarne politike naj bi se do konca leta 2024 znižala na dobre 3 %, do konca leta 2025 pa približala 2 %. Vir: UMAR, 2023. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023

Slika 34: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025



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

7.1.6 INVESTICIJE

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

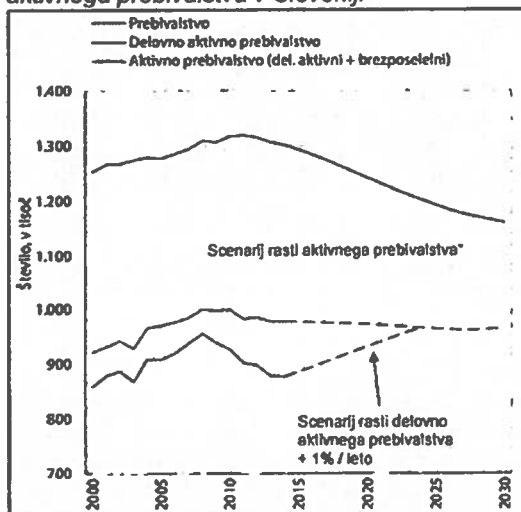
7.1.7 DEMOGRAFSKA GIBANJA

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

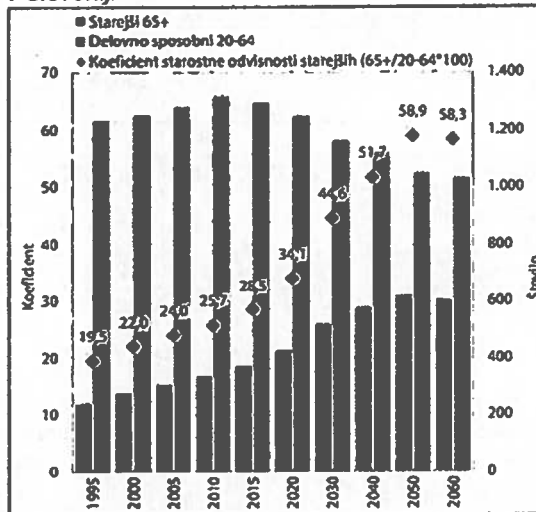
število prebivalcev, ki spadajo v najbolj aktivno skupino prebivalstva (20–64 let), zmanjšuje. V prihodnjih letih se bo intenzivnost demografskih sprememb še okrepila. Zadnje projekcije prebivalstva iz leta 2015 za Slovenijo napovedujejo, da se bo koeficient starostne odvisnosti prebivalstva do leta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

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

Slika 35: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 36: Koeficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



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

7.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

7.2.1 OSREDNJSLOVENSKA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA

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

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

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

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

7.2.2 DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

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

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

Tabela 13: Demografski podatki Slovenije, regije in občine

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

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

7.2.3 EKONOMSKE KARAKTERISTIKE

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

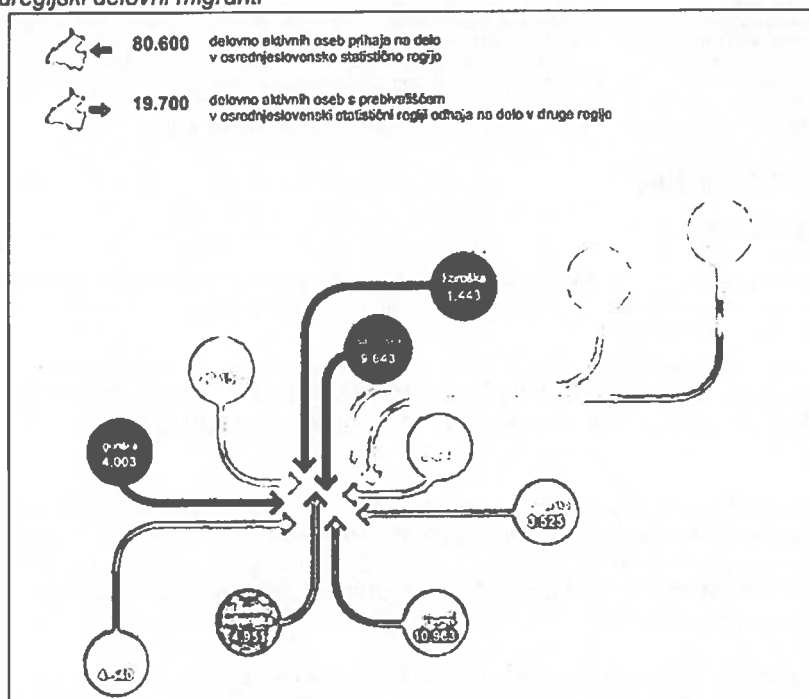
Osrednjeslovenska statistična regija je ustvarila 38,7 % nacionalnega BDP oz. več kot 36.400 EUR na prebivalca. V tej regiji je največ podjetij (tretjina vseh podjetij v Sloveniji) in tudi največ hitrorastočih podjetij (36 %). Samo v občini Ljubljana je bilo v letu 2019 ustvarjenih več kot 2,2 milijona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

Tabela 14: Ekonomske karakteristike Slovenije, regije in občine

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

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

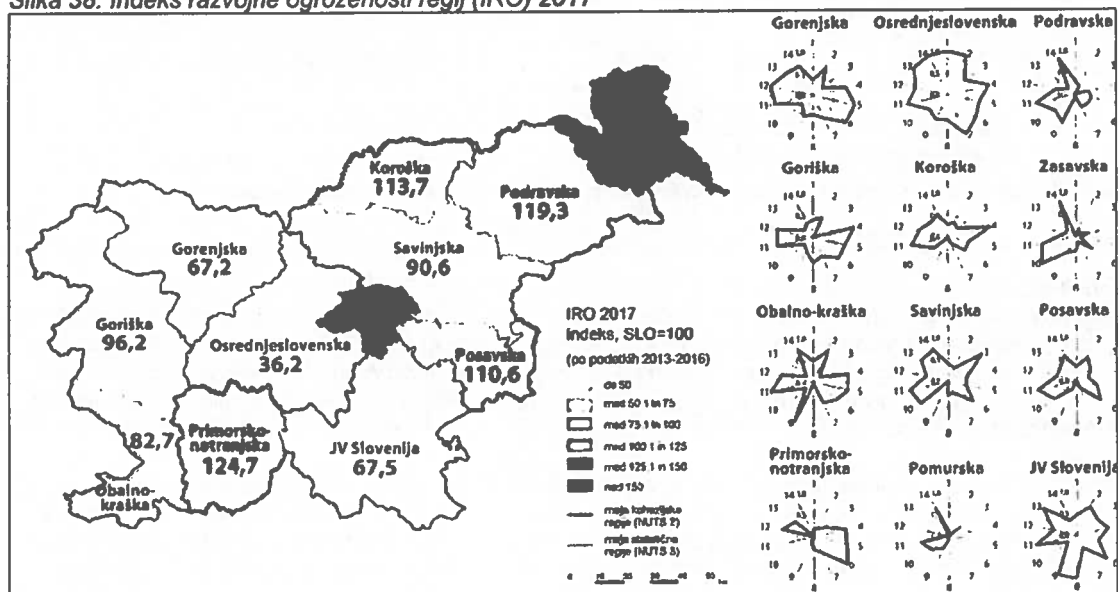
Slika 37: Medregijski delovni migranti



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

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

Slika 38: Indeks razvojne ogroženosti regij (IRO) 2017



1 Bruto domači proizvod na prebivalca	6 % preb. s terciarno izobrazbo (25–64 let)	11 Stopnja registrirane brezposelnosti
2 Bruto dodana vrednost na zaposlenega	7 % bruto domačih izdatkov za RRD v BDP	12 Indeks staranja prebivalstva
3 % bruto investicij v osnovna sredstva v BDP	8 % vsaj sekundarno prečiščene odpadne vode	13 Razpoložljivi dohodek na prebivalca
4 Stopnja registrirane brezposelnosti (15–29 let)	9 % površine varovanih območij	14 Posejbenost v km ² na prebivalca
5 Stopnja delovne aktivnosti (20–64 let)	10 % ocenjene škode zaradi elementarnih nesreč v BDP	

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

7.3 TRG NEPREMIČNIN

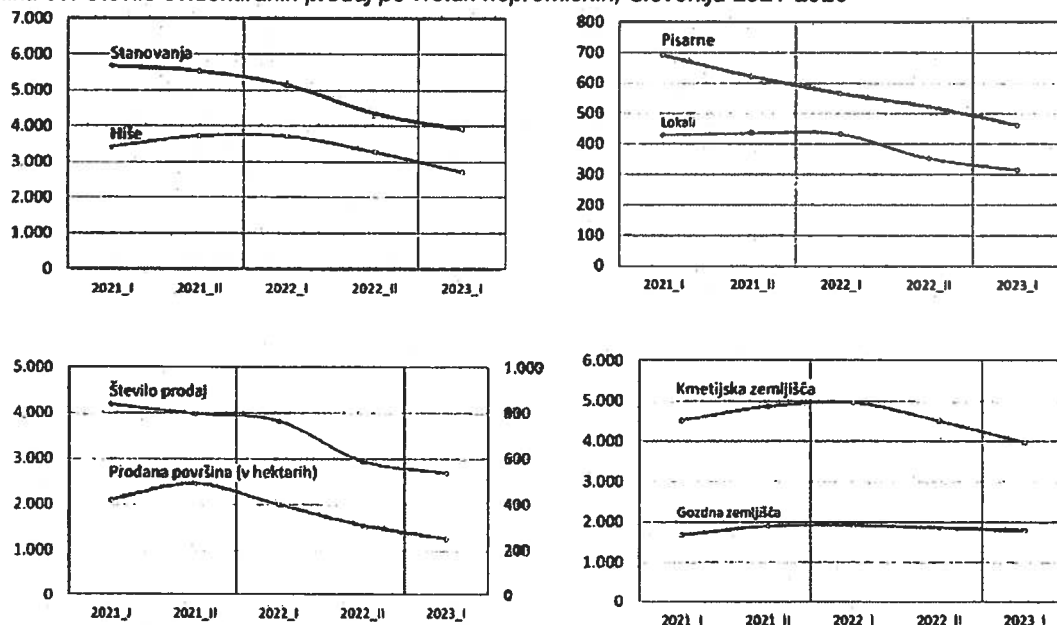
7.3.1 OBSEG PROMETA

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

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

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

Slika 39: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2021–2023



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

7.3.2 GIBANJE CEN

Slovenija

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

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 %, cene hiš za 8 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 %, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 %. V prvi polovici

letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 %. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023. Ljubljana, oktober 2023

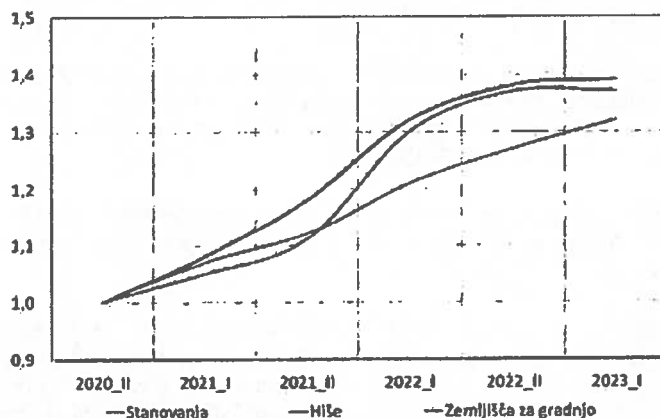
Slika 40: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, verižno, Slovenija, 2020/2 – 2023/1

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

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

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

Slika 41: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2020/2 – 2023/1



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

7.3.3 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO, STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

7.3.3.1 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

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

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

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

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

Slika 42: Cena stavbnega zemljišča po območjih, 2023/1

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

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

7.3.3.2 STANOVANJSKE HIŠE

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

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

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

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

Slika 43: Cena hiš po območjih, 2023/1

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

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

Slika 44: Velikost vzorca in mediana cen, Slovenija in območja, 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.617	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 IDRJSKO 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 BREŽ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

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

