



OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 3

~~Prejeto~~ neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) - 3 -04- 2023 (v 1 izvodih)

z (s) _____ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____

_____, št. R _____

IZVRŠILNA ZADEVA Opr.št. 0865 I 2033/2022

_____, št. R _____, eksirano z (s) _____ EUR v kolkih

- kolikovo je premalo za _____ EUR

- pisanje je prejeta brez takse.

Prejete vrednosti (penar, takse, vrednotnice in
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe: _____

DEL 2 – CENILNO POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Garaže v garažni hiši
ob ulici Metoda Mikuža, 1000 Ljubljana,

ID znak del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50,
2636-1693-51 in 2636-1693-57, vse do celote



1. UVODNI DEL	3
1.1. PREDMET OCENE	3
1.2. PODATKI O NAROČNIKU	3
1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	3
1.5. PODLAGA VREDNOSTI	3
1.6. DATUMI	3
1.7. OBSEG RAZISKAV	3
1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST	4
2. OSNOVNI PODATKI	4
2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	4
2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	4
2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	5
3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	6
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED	6
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	9
3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJA	12
3.4. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE IN ZEMLJIŠČA	14
3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	16
4. ZEMLJIŠKOKNJŽNO STANJE	16
5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS	17
6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	18
6.1. LOKACIJA	18
6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	19
6.3. PREDMETNE NEPREMIČNINE	20
7. STANDARD VREDNOSTI	26
8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA	27
9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	27
9.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE	27
9.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE	31
9.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI	31
10. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)	35
11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI	35
12. PRILOGE	36

1. UVODNI DEL

1.1. PREDMET OCENE

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: Garaže v garažni hiši ob ulici Metoda Mikuža, 1000 Ljubljana.

1.2. PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do predmetne nepremičnine za namen izvršilnega postopka.

1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

Nepremičnine so v zemljiški knjigi vpisane kot del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50, 2636-1693-51 in 2636-1693-5, vse last dolžnika do celote.

1.5. PODLAGA VREDNOSTI

Izbrana podlaga vrednosti po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 je glede na namen ocene vrednosti tržna vrednost. **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 104 – Podlage vrednosti).

1.6. DATUMI

Ocena vrednosti velja na dan	17.03.2023.
Ogled je bil opravljen dne	17.03.2023.
Poročilo je izdelano dne	31.03.2023.

1.7. OBSEG RAZISKAV

Ogleda sta se udeležila zakonita zastopnica upnika in hišnik, ki je omogočil ogled notranjosti garažne hiše v kateri se nahajajo predmetne nepremičnine. Opravljen je tudi celoviti zunanosti predmetnega objekta, pripadajočega zemljišča z bližnjo okolico ter primerljivih nepremičnin.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve nepremičnine niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo, nisem izvedla (npr. statični izračun, testiranje materialov...). Predpostavljam, da je nepremičnina v običajnem stanju in da nima skritih napak. Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganjih niso bili preverjeni.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in gospodarskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevano nepremičnino (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...).

Pridobila, pregledala in analizirala sem dodatno dokumentacijo. Preverila sem obstoj gradbenega in uporabnega dovoljenja na Upravni enoti Ljubljana. Pridobila sem etažni načrt oz. elaborat za vpis stavbe v kataster in Odločbo o vpisu spremembe v kataster na GURS. Pridobila sem del projektne dokumentacije Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup podobnih nepremičnin (<http://www.nepremicnine.net/>). Podatke o primerljivih transakcijah sem preverila s pomočjo portala <https://www.valuer.si/>, pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Izvedene so ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

Nato je, na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in strokovnega znanja, podano pisno mnenje.

1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST

- Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-18, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;
- Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-19, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;
- Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-50, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;
- Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-51, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;
- Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-57, do celote je ocenjena na 15.000,00 €

2. OSNOVNI PODATKI

2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Pri sami izdelavi cenitvenega poročila so bili uporabljeni in upoštevani vsi splošni viri in osnove v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 91/2012), vključno z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022, domačo in tujo strokovno literaturo, pojasnili, navodili in metodološkimi gradivi Strokovnega sveta inštituta za revizijo.

Pri izvedbi ocene sem se oprla tudi na podatke in informacije, ki sem jih pridobila od agencij za prodajo nepremičnin, kot tudi na podatke o izvedenih transakcijah in investicijah v teku, nad katerimi imam pregled pri svojem delu kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Poleg tega je bila pregledana in upoštevana naslednja dokumentacija, ki se nanaša izključno na oceno vrednosti obravnavane nepremičnine:

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani I 2033/2022, z dne 15.12.2022
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 2636-1693-18, z dne 16.03.2023
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 2636-1693-19, z dne 16.03.2023
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 2636-1693-50, z dne 16.03.2023
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 2636-1693-51, z dne 16.03.2023
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 2636-1693-57, z dne 16.03.2023
- Tlorisa in prerezi iz projekt arhitekture PGD št. 291, katerega je za garažno hišo izdelala družba SCT, TOZD PROJEKT LJUBLJANA, n.sol.o., septembra 1986
- Seznam lastnikov delov stavbe 2636-1693, z dne 12.07.2010
- Elaborat za vpis stavbe 2636-1693 v kataster stavb, z dne 26.07.2010
- Sklep GURS, z dne 15.02.2011, da se stavba brez naslova s št. 2636-1693, ki je povezana s parc.št. 2636 1257/18 in 2636 1294/6 vpiše v kataster stavb in se delom stavbe določijo številke, površine in dejanska raba
- Elaborat za vpis spremembe v kataster za stavbo 2636-1693, z dne 09.11.2018
- Elaborat geodetske storitve za parcelacijo, z dne 29.12.2018
- Sklep sodišča, z dne 31.01.2020 za dokončanje vzpostavitve etažne lastnine za stavbo z garažami brez naslova ID znak 2636-1693
- Elaborat za vpis spremembe v kataster za stavbo 2636-1693, z dne 13.05.2020
- Obvestilo GURS, z dne 25.08.2020, da je bila na parcelah 2636 1257/24 in 2636 1294/106 izvedena sodna parcelacija
- Energetska izkaznica za predmetno nepremičnino ni izdelana
- Zemljiški kataster (vir: https://prostor.gov.si/preg_parcole.jsp)
- Kataster stavb (vir: https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jsp)
- Register nepremičnin (vir: https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jsp)
- Register prostorskih enot (vir: https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jsp)
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: https://prostor.gov.si/preg/zkgji_id.jsp)
- Urbanistični podatki (vir: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbanfo/>)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu https://www.valuer.si/analiza_trga
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebno sem opravila ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah

- Eventualne lastnosti ocenjevalne nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija ni bila na razpolago in ni bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse
- Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebinska mnenja se lahko razkrije le osebam, katerim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to mnenje, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Ocenitev tržne vrednosti na datum ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenitev vrednosti izdelana
- Ocenjena tržna vrednost je le informacija o vrednosti stvari. Dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, specifičnih za transakcijo
- Ocenjena vrednost velja le za določen datum in namen, na stanje v času ogleda
- Ocenjevalka niso dolžna spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja

3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED

(vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Ekonomsko ogledalo št. 1/2023, januar 2023)

Mednarodno okolje

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje so se novembra in decembra izboljšali, še vedno pa za zadnje četrtnje nakazujejo možno krčenje gospodarske aktivnosti. Medčetrtna rast BDP evrskega območja se je ob visoki inflaciji, zaostrenih pogojih financiranja in nizkem zaupanju v tretjem četrtnju precej upočasnila, v zadnjem četrtnju pa glede na razpoložljive kazalnike lahko pričakujemo upad aktivnosti. Kazalniki zaupanja (ESI, PMI) za evrsko območje so se sicer novembra in decembra ob popuščanju inflacijskih pritiskov, manjšem padcu naročil v industriji in porastu zaupanja nekoliko povečali, a ostajajo na nizkih ravneh.

ECB pričakuje znatno upočasnitev gospodarske rasti evrskega območja leta 2023. Ob povečani negotovosti, visokih cenah, slabljenju kupne moči gospodinjstev, upočasnitvi svetovnega gospodarstva in strožjih pogojih financiranja naj bi se rast evrskega gospodarstva letos upočasnila s lanskimi 3,40% na 0,50%, leta 2024 pa ob manjšem vplivu trenutnih zaviralnih dejavnikov zmerno okrevala na 1,90%. Po kratki recesiji (zadnje četrtnje 2022 in prvo četrtnje 2023) naj bi gospodarska aktivnost v drugi polovici letošnjega leta okrevala, ko naj bi se po predpostavkah osnovnega scenarija energetski trg ponovno uravnotežil, negotovost zmanjšala, ozka grla v dobavnih verigah sprostila, realni dohodek zvišal, zunanje povpraševanje pa okrepilo. Inflacija (HICP) naj bi v naslednjih nekaj mesecih ostala visoka, saj na cene še naprej vplivajo pritiski iz proizvodne verige, pretekla deprecijacija evra in pomanjkanje delovne sile. Tekom leta 2023 pa naj bi se ob padcu cen energentov postopoma zniževala in se s lanskimi 8,40% letos upočasnila na 6,30% ter leta 2024 na 3,40%.

Povprečne cene energetskih surovin na mednarodnih trgih so decembra upadle na raven pred začetkom vojne v Ukrajini. Evrske cene zemeljskega plina na evropskem trgu (na nizozemski TTF borzi) so se ob razmeroma toplem vremenu in še razmeroma napolnjenih evropskih skladiščih v primerjavi z novembrom znižale za 2,70%. Ob ohlajanju svetovnega gospodarstva se je decembra dolarska cena nafte Brent še znižala, za 11,40% na 81,00 USD za sod, medletno je bila višja za 9,10%. Mesečni upad evrske cene nafte je bil ob šibkejšem dolarju nekoliko večji, 14,8-odstoten, medletno pa je bila nafta v evrih dražja za 16,40%. Po podatkih Svetovne banke se je povprečna dolarska cena neenergetskih surovin decembra v primerjavi z mesecem prej ob podražitvi kovin in lesa zvišala za 1,00%. Medletno so bile

dolarske cene neenergetskih surovin v povprečju nižje (za 2,40%), čeprav še vedno opazno višje kot pred epidemijo. Na mednarodnih surovinskih trgih so bile cene hrane višje kot pred letom (za 6,30%), cenejšje pa so bile industrijske surovine, gnojila ter kovine in minerali.

Graf: Cene surovin



Slovenija

V Sloveniji so se tudi v zadnjem lanskem četrtletju vrednosti nekaterih kazalnikov gospodarske aktivnosti znižale; gospodarska klima se je v zadnjih dveh mesecih 2022 izboljšala, a ostaja nižja kot leto prej. Potem ko je bil izvozni tržni delež blaga na trge EU tudi v tretjem četrtletju medletno nižji, se je rast v izvoznem delu gospodarstva proti koncu leta še naprej umirjala. Oktobra se je prekinila rast storitvene menjave s tujino, realni izvoz blaga v države EU pa je tudi novembra tekoče upadel. Počasna krepitev aktivnosti predelovalnih dejavnosti iz prvih treh četrtletij 2022 se je proti koncu leta ustavila. Proizvodnja večine panog je bila nižja tudi medletno. Prihodka v trgovini in ostalih tržnih storitvah sta se oktobra zmanjšala. Ohlajanje gospodarske aktivnosti v večini dejavnosti, visoke cene energentov in toplo vreme so imeli za posledico nižjo porabo zemeljskega plina in elektrike. Poraba zemeljskega plina je bila v zadnjih dveh mesecih leta 2022 za 11,00% oz. 13,00% nižja od primerljive povprečne porabe v prejšnjih petih letih, poraba elektrike pa je bila medletno nižja za 5,00%. Potrošnja gospodinjstev je v povprečju oktobra in novembra ostala podobna kot v predhodnem četrtletju. Finančni položaj gospodinjstev se je v zadnjem četrtletju 2022 tekoče in medletno malenkost poslabšal, pri najranljivejših so ga blažili ukrepi države za zmanjšanje druginje. Ocenjujemo, da so ukrepi za blažitev druginje za gospodinjstva in podjetja, pomoč podjetjem in zmanjšanje negotovosti glede dobav energentov to zimo prispevali tudi k nekoliko višjim vrednostim kazalnika gospodarske klime v zadnjih dveh mesecih minulega leta.

Vrednost opravljenih gradbenih del se je v letu 2022 močno okrepila in bila novembra za 44,00% višja kot pred letom dni. V primerjavi s preteklimi leti po aktivnosti izstopa gradnja stavb, visoka je bila tudi v gradnji inženirskih objektov, v specializiranih gradbenih delih (inštalacijska dela, zaključna gradbena dela) pa nižja. Implicitni deflator vrednosti opravljenih gradbenih del (ki meri cene v gradbeništvu) je novembra znašal 17,00%, kar je sicer nekaj manj kot v predhodnih mesecih. Nekateri drugi podatki kažejo na znatno nižjo aktivnost v gradbeništvu. Vrednost industrijske proizvodnje v dveh dejavnostih, ki sta tradicionalno močno povezani z gradbeništvom, ne nakazuje tako visoke rasti. V dejavnosti pridobivanja rudnin in kamnin je bila proizvodnja novembra 10,00% višja kot novembra 2021, v proizvodnji nekovinskih mineralnih izdelkov pa za 9,00% nižja.

Graf: aktivnost v gradbeništvu



Ob rekordno visokem številu delovno aktivnih je bila medletna rast oktobra 2,1-odstotna, kar je nekoliko manj kot prejšnje mesece. Visoka je ostala v gradbeništvu, ki je dejavnost z velikim pomanjkanjem delovne sile. K skupni rasti delovno aktivnih vedno več prispeva zaposlovanje tujih državljanov – njihov medletni prispevek je bil oktobra že 77,00%. Posledično narašča tudi delež tujcev med vsemi delovno aktivnimi, v zadnjem letu se je povečal za 1,3 o. t. na 13,80%. Po deležu tujcev izstopajo gradbeništvo (47,00%), promet in skladiščenje (32,00%) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (26,00%). V povprečju prvih desetih mesecev je bilo število delovno aktivnih medletno višje za 2,60%. Konec decembra je bilo brezposelnih 53.181 oseb, kar je za 19,40% manj od leta 2021.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je decembra nekoliko okrepila in znašala 10,30%. Višja kot novembra je bila predvsem zaradi okrepljene rasti cen storitev, ki je bila na medletni ravni 7,2-odstotna. K temu so po naši oceni poleg nizke osnove, ki je izhajala tudi iz omejitvenih ukrepov ob koncu leta 2021, prispevale tudi decembra višje cene storitev v skupinah komunikacije, restavracije in hoteli, rekreacijske in kulturne storitve ter zdravstvu. K inflaciji so sicer lani največ prispevale cene hrane in brezalkoholnih pijač (3,1 o. t.). Njihova medletna rast je bila sicer ob koncu leta nekoliko manjša (18,60%) kot novembra, kar je bilo posledica visoke osnove, obenem pa so se cene v tej skupini mesečno še precej povečale (za 1,70%, kar je nekoliko nad mesečnim povprečjem v preteklem letu). Medletna rast cen energentov se je konec leta še nekoliko zmanjšala in bila po naši oceni približno 16-odstotna, prispevek k inflaciji pa je bil nekoliko manjši od 2 o. t. Umirjanje gospodarske aktivnosti ter zmanjševanje ozkih grl in stroškovnih pritiskov na surovinskih trgih vplivata tudi na postopno upočasnjevanje rasti cen trajnega blaga, ki so bile decembra medletno višje za 8,20%, rast cen poltrajnega blaga (3,80%) pa je ostala razmeroma skromna.

Medletna rast obsega posojil bank domačim nebančnim sektorjem se je novembra po umirjanju v preteklih dveh mesecih nekoliko okrepila in bila 11,1-odstotna. K temu je prispevala le višja rast kreditov podjetjem in NFI, kar pa je bilo v veliki meri posledica nizke osnove; obseg teh kreditov se je namreč povečal za približno 50 mio EUR, kar je manj kot tretjina povprečnega mesečnega prirasta v enajstih mesecih. Medletna rast kreditov gospodinjstvom se je tudi novembra gibala okrog 8,00%. Rast vlog nebančnih sektorjev se je v zadnjih mesecih gibala nekoliko pod 8,00%, še vedno pa hitreje naraščajo vloge nefinančnih družb. Po tem ko se je od avgusta lani obseg vlog gospodinjstev pretežno zniževal, se je novembra nekoliko povišal. K temu so po naši oceni prispevali tudi ukrepi države, kot so energetske dodatke za najrevnejša gospodinjstva, draginski dodatek za družine z otroki in dodatek upokojencem. Z normalizacijo denarne politike so se v zadnjih mesecih povišale aktivne in tudi pasivne obrestne mere. Dvig slednjih je bil v Sloveniji precej manj izrazit tako glede na aktivne obrestne mere kot tudi v primerjavi z evrskim območjem. Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev se giblje nekoliko nad 1,00%.

3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

(vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, marec 2023)

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladtve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v letu 2022 zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

V letu 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

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

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu,

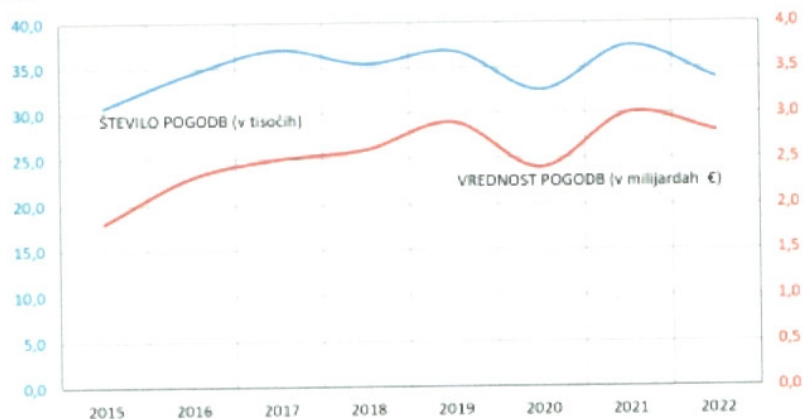
zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

V letu 2022 v primerjavi z rekordnim letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 5 do 10 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5 odstotkov. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20 odstotkov.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami.

Graf: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2022



Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. V primerjavi z decembrom 2021 sta se tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

V letu 2022 je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami.

Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bila okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je vrednostno znašal dobrih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih znaša okoli 400 milijonov evrov in je celo več kot leto prej.

Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4 odstotke.

Preglednica: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.099	39,7%
Hiše	828	29,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	401	14,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	90	3,3%
Pisarne	80	2,9%
Industrijske nepremičnine	65	2,3%
Kmetijska zemljišča	64	2,3%
Pozidana zemljišča	43	1,6%
Gozdna zemljišča	37	1,3%
Turistični objekti	28	1,0%
Garaže in parkirni prostori	17	0,6%
Ostale nepremičnine	19	0,7%

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

Preglednica: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	14.340	17.949	17.781	15.339	17.971	15.852
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	2.156	2.455	2.438	1.710	2.163	1.806
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni prostori skupaj	4.509	5.698	4.837	4.069	4.502	3.360
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prostori v stavbah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

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

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015=100	6%	5%	3%
2016=100	9%	4%	2%
2017=100	10%	6%	9%
2018=100	11%	7%	10%
2019=100	12%	8%	11%
2020=100	13%	9%	12%
2021=100	14%	10%	13%
2022=100	15%	11%	14%

3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJA

(vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, marec 2023)

Po skokoviti rasti cen stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih v letu 2021 se je ta na letni ravni na večini urbanih območjih nadaljevala tudi v letu 2022. Predvsem na račun izredne rasti cen v prvi polovici leta. V drugi polovici leta se je rast cen stanovanj praktično povsod po državi umirila, ponekod so cene praktično stagnirale, v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Kranju pa je bilo celo zaznati rahel upad cen.

Na območju Ljubljane se je po obratu cen nepremičnin leta 2015 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami občutno povečevalo vse do leta 2017, nato pa se je do leta 2020 zmanjševalo. Zaradi ukrepov za zaježitev epidemije je leta 2020 v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število transakcij s stanovanji upadlo za slabo šestino, transakcij s hišami pa za dobrih 10 odstotkov. Po ukinitvi epidemioloških omejitev pri trgovanju z nepremičninami je v letu 2021 sledilo ponovno povečanje števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih zgradbah za dobrih 15 odstotkov, medtem ko je število transakcij s hišami ostalo na isti ravni.

V letu 2022 pa smo bili nato priča zmanjševanju števila prodaj, tako za stanovanja v večstanovanjskih stavbah kot za vse vrste stanovanjskih hiš. Pri stanovanjih je bil padec prodaj kar 22-odstoten, medtem ko se je prodaja hiš zmanjšala le za dobra 2 odstotka.

Tudi pri številu transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo lani v Ljubljani moč zaslediti velik padec števila prodaj, saj je ta v primerjavi z letom prej znašal dobrih 20 odstotkov.

Kljub velikemu zmanjšanju pa je bilo letno število evidentiranih prodaj zazidljivih zemljišč, po letu 2021, še vedno drugo največje od obrata cen leta 2015, kar kaže na veliko povpraševanje po zemljiščih za gradnjo, predvsem večstanovanjskih stavb, in je napoved še večje gradbene širitve v glavnem mestu.

V letu 2022 je bilo v Ljubljani zgrajenih dobrih 900 stanovanjskih enot. Tako kot že nekaj let, jih je bila večina prodanih že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjih mesecih je bilo sicer opaziti nekoliko manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji, a ob koncu leta zalog neprodanih končanih stanovanj praktično še ni bilo.

Trenutno se v Ljubljani in okolici gradi približno 2600 stanovanjskih enot, v veliki večini v večstanovanjskih stavbah. Kljub pospešeni gradbeni dejavnosti pa v zadnjih dveh letih ponudba še vedno ni uspela zadostiti povpraševanju na stanovanjskem trgu. Zato v glavnem mestu vlada prava gradbena evforija, ki je primerljiva s tisto v zadnjih dveh letih pred

nastopom krize nepremičninskega trga leta 2008. Po napovedih sodeč naj bi tako v prihodnjih letih prišlo na trg precejšnje število novih stanovanj, saj je v Ljubljani in ožji okolici trenutno načrtovanih več kot 5.000 novih stanovanjskih enot.

Praviloma so cene stanovanj in hiš najvišje v širšem središču Ljubljane in se z oddaljenostjo od središča mesta znižujejo. V veliki meri so cene odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane. Zato cene stanovanj lahko precej nihajo tudi znotraj posameznega lokalnega analitičnega območja. V letu 2020 so se sicer v primerjavi s zadnjimi leti razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji znotraj avtocestnega obroča, z izjemo samega centra mesta, precej zmanjšale.

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

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

V letu 2022 so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani znova dosegle rekordno vrednost, saj se je povprečna cena na kvadratni meter uporabne površine povzpela tik pod mejo 4.000 €/m².

Najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine je doseglo novo stanovanje, velikosti 105m² uporabne površine, ki je bilo prodano v vila bloku na Prulah za okoli 8.700 €/m². Najdražje rabljeno stanovanje pa je bila garsonjera z uporabno površino 21m², prodana po ceni 7.900 €/m², ki se nahaja v večstanovanjski stavbi na območju Bežigrada. Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novejšo stanovanje v Kosezah, z uporabno površino 210m² in večjo teraso, ki je bilo prodano za 1.800.000 €. To je bila tudi najvišja cena, ki je bila lani plačana za stanovanje v Sloveniji.

Če zanemarimo območji, kjer je fond stanovanj zanemarljiv (»BTC«, »Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice«), kjer je bilo število prodaj stanovanj premajhno za verodostojen izračun kazalnikov cen, so bile cene rabljenih stanovanj na območju »Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog«, kjer so bile najnižje in se je večina stanovanj prodala po cenah od 2.500 €/m² do 3.900 €/m², v povprečju za petino nižje kot na območju »Ljubljana Center«, kjer so bile cene najvišje in se je večina stanovanj prodala po cenah med 3.500 €/m² in 4.900 €/m². Nekoliko nižje cene od povprečja dosegajo tudi območja »Črnuče, Nadgorica« in »Industrijska cona Šiška«, katere se je večina stanovanj prodala po cenah med od 3.200 €/m² do 4.000 €/m². Na preostalih območjih Ljubljane večjih razlik v cenah rabljenih stanovanj ni bilo zaznati, večina se jih je prodala po cenah od 3.400 €/m² do 4.600 €/m².

V Ljubljani so bile cene novih stanovanj lani v povprečju le malo višje kot cene novejših rabljenih stanovanj. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila praktično vsa lani vseljiva nova stanovanja kupljena že v predprodaji, po cenah, ki so veljale pred letom ali dvema. Cene novih stanovanj v gradnji, za katere so se predpogodbe sklepale lani, pa so bile že precej višje.

Za večino lani vseljivih novih stanovanj na območju Ljubljane je bila cena z DDV od 4.500 do 5.500 €/m² (na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov).

3.4. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE IN ZEMLJIŠČA

(Vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, marec 2023)

Stanovanjske hiše

Leta 2022 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 360.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiš okoli 180 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 310 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2021 se je srednja cena prodane hiše zvišala za dobrih 30 tisoč evrov, velikost hiše in srednja letnica zgraditve pa sta ostali nespremenjeni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem.

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

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

Najdražja hiša je bila prodana na območju Zadobrove. Kupec je za 370 kvadratnih metrov veliko, okoli 15 let staro hišo z okoli 1 hektarom zemljišča plačal približno 2 milijona evrov.

Hiše v Ljubljani so sicer praviloma najdražje na območju »Ljubljana center«, kjer pa prevladujejo stanovanja v starih meščanskih stavbah in je samostojnih in vrstnih hiš le za vzorec, tako da so prodaje izredno redke. Lani smo na tem območju evidentirali le dve prodaji hiš.

Središču mesta po cenah hiš sledijo območja znotraj obroča ljubljanske obvoznice, najnižje pa so cene na območjih zunaj obroča obvoznice. Lani so bile hiše zunaj obroča obvoznice v povprečju okoli 25 odstotkov cenejše kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 330.000 € do 600.000 €, zunaj obroča pa po ceni od 210.000 € do 350.000 €.

Stavbna zemljišča

Zazidljiva zemljišča so se v Ljubljani lani večinoma prodajala po ceni od 350 €/m² do 800 €/m², v povprečju pa so bila velika okoli 680 kvadratnih metrov.

Zaradi zelo omejene ponudbe zazidljivih zemljišč večino nakupov zazidljivih zemljišč v Ljubljani predstavljajo nakupi že pozidanih zemljišč oziroma nakupi starejših in slabo vzdrževanih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki nato služijo za nadomestno gradnjo manjših ali večjih večstanovanjskih stavb, odvisno od velikosti zemljišča in dovoljene stopnje pozidave.

Najvišjo absolutno ceno, prek 1,8 milijona evrov, je lani doseglo skoraj 4.000m² veliko zemljišče na območju Rakove Jelše. Zemljišče se nahaja na območju stanovanjskih hiš in ima pridobljeno gradbeno dovoljenje za več samostojnih hiš.

Cene zazidljivih zemljišč znotraj obroča ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru in njegovi bližini, kjer so praviloma najvišje, a razpoložljivih zemljišč praktično ni. Lani na primer na območju »Ljubljana Center« nismo evidentirali niti ene prodaje zazidljivega zemljišča.

Od obrata cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 je naraščajoče povpraševanje na eni strani in pomanjkanje ponudbe novogradenj na drugi strani hitro povzročilo presežno povpraševanje in izredno rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Kot posledica tega, so bile v letu 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015 že skoraj podvojile, cene stanovanjskih hiš ter cene zemljišč za njihovo gradnjo pa so bile za okoli tri četrtine višje.

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

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

Od leta 2015 so v Ljubljani hitro rastle predvsem cene stanovanj. Že leta 2018 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 40 odstotkov, medtem so bile cene hiš višje »le« za dobro četrtino. Po visoki rasti cen stanovanj in hiš v letih 2016 do 2018, ko je bila rast v Ljubljani daleč največja v državi, se je ta v letih 2019 in 2020 nekoliko umirila. Nato je bila leta 2021 rast cen rekordna, stanovanja so se podražila za 17 odstotkov, hiše pa za 16 odstotkov. Visoka rast cen se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko s cene stanovanj zrasle za 14 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov.

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so močno poskočile šele leta 2018, ko se je v glavnem mestu začelo na veliko graditi in se je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno povečalo. Cene so v obdobju med leti 2018 in 2021 sicer rastle nekoliko počasneje, v lanskem letu pa zrasle rekordno, in sicer kar za 26 odstotkov.

3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

Višja cena oglaševanih nepremičnin je pričakovana. Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin, predvsem na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/>, je razvidno, da se nepremičnine ne prodajajo za prvo ponujeno ceno temveč so oglaševane cene predmet pogajanj med kupci in prodajalci. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeni cena nepremičnine nižja od oglaševane. Včasih pa tudi prodajalec korigira ponudbeno ceno, glede na razmere na trgu (povpraševanje oz. ponudbo konkurenčnih nepremičnin).

O razlikah med oglaševano in sklenjeno ceno se veliko špekulira. Nekaj manjših študij pa je bilo opravljenih in izkaže se, da so dejanske cene prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine) običajno od 10,00% do 15,00% nižje od oglaševanih. Največje razlike so običajno pri hišah, posebej velikih, ki se dolgo in težko prodajajo. Pri cenah za oddajanje v najem so te razlike manjše.

4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE

Predmet ocene so nepremičnine, ki so v zemljiški knjigi vpisane z ID znakom del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50, 2636-1693-51 in 2636-1693-57, vse last dolžnika do celote.

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2636-1693-18
katastrska občina	2636 BEŽIGRAD stavba 1693 del stavbe 18 (ID 6297414)
vrsta:	3 - parkirno mesto
opis:	
naslov:	Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba:	neznano
številka etaže:	2
neto tlorisna površina (m2):	12,3

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2636-1693-19
katastrska občina	2636 BEŽIGRAD stavba 1693 del stavbe 19 (ID 6297415)
vrsta:	3 - parkirno mesto
opis:	
naslov:	Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba:	neznano
številka etaže:	2
neto tlorisna površina (m2):	12,5

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2636-1693-50
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD stavba 1693 del stavbe 50 (ID 6297446)
vrsta: 3 - parkirno mesto
opis:
naslov: Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: neznano
številka etaže: 2
neto tlorisna površina (m2): 12,3

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2636-1693-51
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD stavba 1693 del stavbe 51 (ID 6297447)
vrsta: 3 - parkirno mesto
opis:
naslov: Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: neznano
številka etaže: 2
neto tlorisna površina (m2): 12,2

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2636-1693-57
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD stavba 1693 del stavbe 57 (ID 6297453)
vrsta: 3 - parkirno mesto
opis:
naslov: Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: neznano
številka etaže: 2
neto tlorisna površina (m2): 13

Z nepremičninami so povezane nerešene zemljiškoknjižne zadeve, o katerih še ni pravnomočno odločeno. Na nepremičninah sta vknjižena zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine in hipoteka, ki na ocenjeno vrednost ne vplivata:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18826093	06.06.2017 11:33:41	317 - zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL
22550503	17.05.2022 10:28:37	401 - vknjižena hipoteka

5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS

Podatki o parceli, stavbi in njenih delih (stanje marec 2023) so privzeti iz uradne evidence GURS (vir: <https://prostor.s.gov.si/preg/>).

V katastru so nepremičnine vpisane kot del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50, 2636-1693-51 in 2636-1693-57.

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe: 1693

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
2636	BEŽIGRAD	1693	Katastrski	24.05.2022
Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m²]
3.4	3	1988	2	11377.3

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanj ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m²]	Uporabna površina [m²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
18	18	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	12.3	12.3	Katastrski	15-Garaža	6 - Garaža 12.3	2	24.05.2022
19	19	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	12.5	12.5	Katastrski	15-Garaža	6 - Garaža 12.5	2	24.05.2022
50	50	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	12.3	12.3	Katastrski	15-Garaža	6 - Garaža 12.3	2	24.05.2022
51	51	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	12.2	12.2	Katastrski	15-Garaža	6 - Garaža 12.2	2	24.05.2022
57	57	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	13.0	13.0	Katastrski	15-Garaža	6 - Garaža 13	2	24.05.2022

6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

6.1. LOKACIJA

Predmetna posest se nahaja v občini Ljubljana Bežigrad. Četrtna skupnost Bežigrad je ožja enota Mestne občine Ljubljana, ki zajema ljubljanske severne četrti. Meri 724 ha in ima 34.670 prebivalcev (2020).

Obsega področje med južno železnico na jugu, gorenjsko oziroma kamniško železnico na zahodu, mestno obvoznico na severu ter Šmartinsko cesto in pokopališčem Žale na vzhodu. Razteza se na obeh straneh Dunajske ceste, ki je njegovalna centralna os in glavna prometna žila. Med drugim spadajo vanj ožji (stari) Bežigrad, Brinje, Nove Stožice/BS3 in Savsko naselje, pa tudi (nekdanje) obsavske vasi Tomačevo in (stare) Jarše.

Četrtna je pretežno stanovanjska. Vzdolž Dunajske ceste so na nekaterih odsekih gosti postavljeni poslovni in trgovinski objekti. Na severozahodnem delu leži manjša industrijska cona. Pozidava je večinoma nizka (do 5 nadstropij), prevladujejo samostojne in vrstne hiše. Večja naselja stanovanjskih blokov so koncentrirana na vzhodnem robu - Nove Stožice/BS3 in Savsko naselje. Bežigrad spada med najbolj zelene predele Ljubljane. Na Kardeljevi ploščadi je lociranih več družboslovnih fakultet in študentskih domov.

Med pomembnejše bežigrajske kulturne ustanove in znamenitosti vštevamo Plečnikov Centralni stadion Bežigrad, Gimnazijo Bežigrad, Navje, nedograjeni Plečnikov Akademski kolegij (Baragovo semenišče), Plečnikove Žale in Gospodarsko razstavišče. V predelu starejšega dela Bežigrada stoji veliko lepih vil iz medvojne obdobja. Še posebej pa izstopa

Hranilniška ulica, ki je najstarejša bežigrajska ulica in je nastala v osemdesetih letih 19. stoletja.

Lokacija nepremičnine je nekoliko oddaljena od prometno obremenjene Vojkove ceste in Topniške ulice. Po obodu območja vozijo avtobusi javnega mestnega prometa LPP (po Vojkovi cesti). Območje je pozidano s starejšimi večstanovanjskimi objekti.

Lokacija je od centra Ljubljane (Trg republike) oddaljena cca 3,00km, od severne ljubljanske obvoznice (izvoz Bežigrad) pa enako.



Podatki iz registra prostorskih enot (vir: [Javni vpogled \(gov.si\)](http://Javni.vpogled.gov.si))

Občina:	Ljubljana
Naselje:	Ljubljana
Poštni okoliš:	Ljubljana
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Mirana Jarca
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volična enota DZ:	Volična enota Ljubljana Bežigrad
Volični okraj:	Volični okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče:	OŠ Mirana Jarca, Ipavčeva ul. 1
Lokalna volilna enota:	Volična enota 1
Lokalno volišče:	OŠ Mirana Jarca, Ipavčeva ul. 1

6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Lokacija je komunalno opremljena z vodovodom, električnim, kanalizacijskim, plinskim omrežjem ter CaTV.

Ulica je asfaltirana z javno razsvetljavo na kandelabrih, z utrjenimi bankinami in hodniki za pešce. Električna je v podzemni kabelski izvedbi.

Orto foto posnetek in razvodi javne komunalne infrastrukture za stavbo št. 2636-1693



6.3. PREDMETNE NEPREMIČNINE

Predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo garaže v garažni hiši (nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50, 2636-1693-51 in 2636-1693-57).

Po podatkih iz uradne evidence GURS je bil objekt zgrajen v letu 1988. Stavba je pravokotnega tlorisa z daljšo stranico v smeri S –J in višinskega gabarita K+P. Stavba ima skupaj 303 dele stavbe. Vhod in izhod sta na severni fasadi.

Nosilna konstrukcija garažne hiše je v armiranobetonski izvedbi: stebri in nosilci, medetažne plošče in obodne stene. Predelne stene med garažnimi prostori so iz pletene mreže na kovinskih nosilcih.

Vse talne površine (vozne površine in tlaki v posameznih garažah) so finalno obdelane v litem asfaltu.

Originalna garažna vrata so iz profilirane pločevine z ročnim odpiranjem. Izvedena je bila elektro napeljava za pogone garažnih vrat, zato se ob prenovi vgrajujejo panelna garažna vrata na el. pogon. To je v izvedbi lastnikov garažnih prostorov.

V posameznih garažnih boksih so le instalacije elektrike (doze pred garažami): Električna je namenjena le razsvetljavi in pogonu garažnih vrat. Vode v garažni hiši ni.

Na severni fasadi sta ločena uvoz in izvoz za pritlično etažo ter uvoz in izvoz za kletno etažo.

Vse ocenjevane nepremičnine se nahajajo v pritlični etaži in so označene v tlorisu pritličja.

Vhod v posamezne garaže ni bil možen. Videti je, da so garaže v uporabi. Stanje je starosti primerno.

Podatki o stavbi

Katastrska občina		2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe		1693
Katastrski vpis		DA
Naslov stavbe		-
Centroid N		103240.84
Centroid E		462641.08
Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m²]
2636 BEŽIGRAD	1294/154	14
2636 BEŽIGRAD	1257/18	2.397
2636 BEŽIGRAD	1294/6	1.455
2636 BEŽIGRAD	1257/60	15
Število etaž		3
Številka pritlične etaže		2

Število stanovanj	0
Število poslovnih prostorov	300
Tip stavbe	3 - krajna
Leto izgradnje stavbe	1988
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobetonski
Priključek na vodovodno omrežje	Ne
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
Priključek na omrežje plinovoda	Ne

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe	1693
Številka dela stavbe	18
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	18
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	15 - Garaža
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	12,3
Površina dela stavbe [m ²]	12,3
Številka etaže	2
Upravitelj stavbe	5701104
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	garaža 12,3m ²

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe	1693
Številka dela stavbe	19
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	19
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	15 - Garaža
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	12,5
Površina dela stavbe [m ²]	12,5
Številka etaže	2
Upravitelj stavbe	5701104
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	garaža 12,5m ²

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe	1693
Številka dela stavbe	50
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	50
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	15 - Garaža
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	12,3
Površina dela stavbe [m ²]	12,3
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	5701104
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	garaža 12,3m ²

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe	1693
Številka dela stavbe	51
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	51
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	15 - Garaža
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	12,2
Površina dela stavbe [m ²]	12,2
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	5701104
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	garaža 12,2m ²

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	2636 BEŽIGRAD
Številka stavbe	1693
Številka dela stavbe	57
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	57
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	15 - Garaža
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	13
Površina dela stavbe [m ²]	13
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	5701104
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje

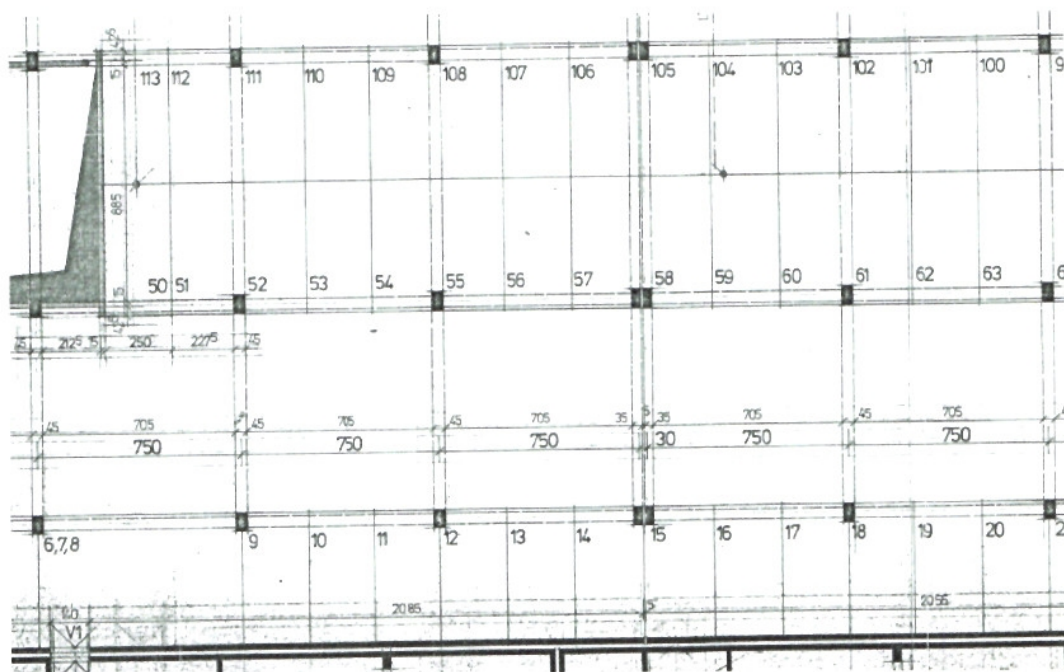
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	garaža 13.0m ²



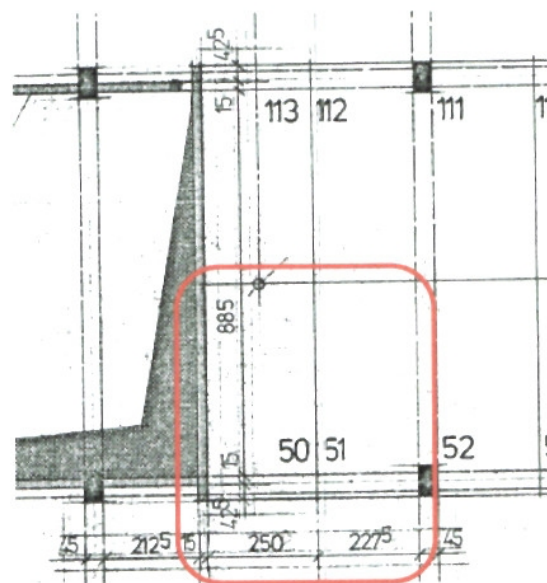
Značilni prerezi stavbe
približno merilo M=1:500



Vir: Elaborat za vpis stavbe 2636-1693 v kataster stavb, z dne 26.07.2010



Del tlorisa pritličja iz projekta arhitekture PGD št. 291, kateri je izdelan septembra 1986



Del tlorisa pritličja iz projekta arhitekture PGD št. 291 – označeni garaži št. 50 in 51

7. STANDARD VREDNOSTI

V predmetnem mnenju se ocenjuje **tržna vrednost** nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, odstavek 29), opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

- motivacija prodajalca in kupca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem trgu
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju
- cena predstavlja znesek, ki je normalno plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in / ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastali v času transakcije

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev od datuma, ko je vrednotenje opravljeno.

Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti nepremičnine, opredeljene z ustrezno *podlago vrednosti* je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način.

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva oz. nepremičnine.

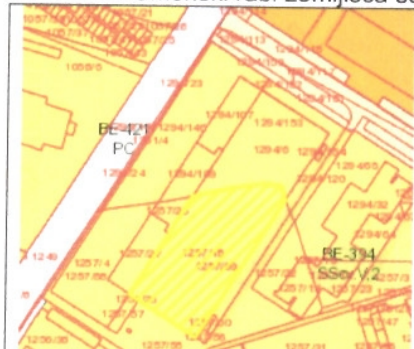
Metodi, ki spadata v na donosu zasnovan način, sta:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
 - metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- Načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enake nove izboljšave. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA

Podatki o namenski rabi zemljišča so preverjeni v javno dostopnih evidencah.



Iz vpogleda v spletni portal

<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana> je razvidno, da se predmetna nepremičnina nahaja v enoti urejanja prostora z oznako BE-394 v območju podrobneje namenske rabe prostora SScv – pretežno večstanovanjske površine, ki se ureja z OPN ID, dovoljeni objekti stolpi in bloki

9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Predmet ocene je tržna vrednost celovite nepremičninske pravice za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo garaže v garažni hiši za Bežigradom. Uporabna in neto površina znašajo 12,20m², 12,30m², 12,50m² in 13,00m². Stavba je bila zgrajena leta 1988, garaže so še v prvotnem stanju.

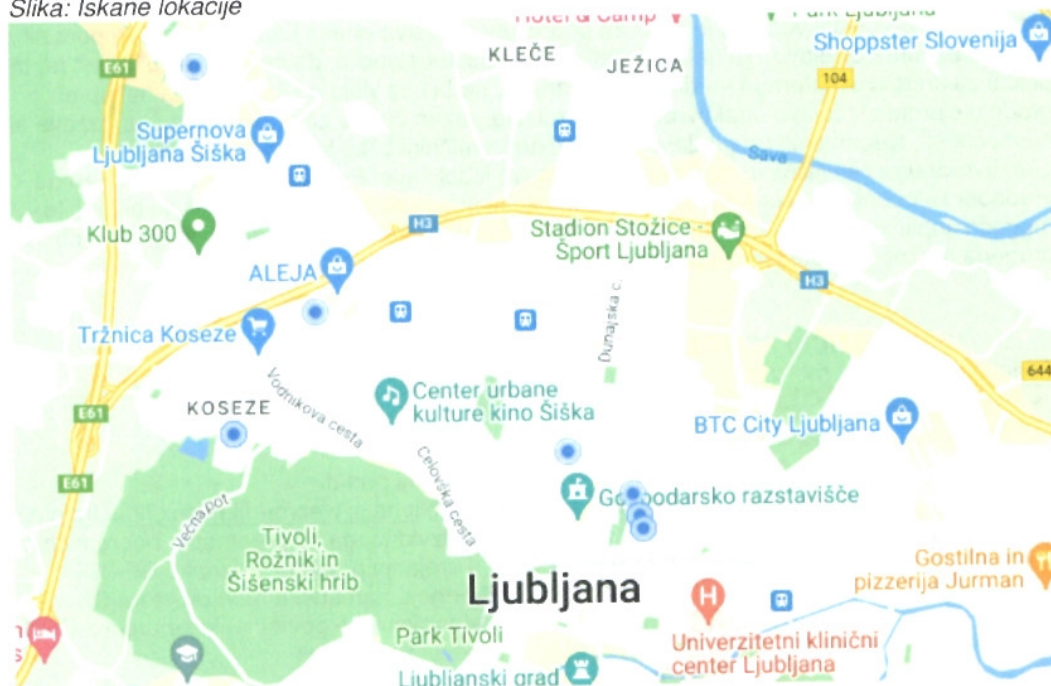
9.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE

Podatke, na osnovi katerih sem ocenjevala tržno vrednost predmetne nepremičnine sem pridobila s pomočjo analize ponudbenih cen za prodajo primerljivih nepremičnin (vir: Nepremičninske agencije in posredniki, lastna baza), kot tudi dejansko realiziranih transakcijskih cen primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti so bili zbrani tudi podatki iz evidence trga nepremičnin, podatki o realiziranih poslih (vir: https://www.valuer.si/analiza_trga) za primerljive garaže, ki bi lahko konkurirale obravnavanim nepremičninam.

Pregledani so bili vsi realizirani posli na spletnem portalu https://www.valuer.si/analiza_trga (iskalni parametri: garaže v garažnih hišah v širši okolici ocenjevanе nepremičnine, prodaja v obdobju od 01.01.2021 – 17.03.2023). V spodnjih preglednicah so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevanе nepremičnine in so po bistvenih parametrih primerljive z ocenjevano nepremičnino.

Slika: Iskane lokacije



Opomba:

Zaradi varstva osebnih podatkov (uredba GDPR) ID znaki niso navedeni. Prikazani so le podatki, ki vplivajo na vrednost posamezne primerljive nepremičnine. Detajlni podatki o spodaj predstavljenih poslih se nahajajo v arhivu ocenjevalke.

Izbrane primerljive nepremičnine:

ID posla	Datum sklenitve	Pogodbena cena (€)	Pogodbena cena (€/m ²)	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Šifra KO	Ulica	Hišna št.	Neto tlorisna površina (m ²)
684663	20. 01. 2023	10.000,00	800,00	Garaža	1990	2636	ŠTIHOVA ULICA	7	12,50
684749	19. 01. 2023	13.000,00	1.056,91	Garaža	1997	2636	VILHARJEV PODHOD	8	12,30
647726	28. 03. 2022	17.000,00	1.393,44	Garaža	2008	1738	TRG KOMANDANTA STANETA	10	12,20
648917	25. 03. 2022	15.000,00	1.219,51	Garaža	1997	2636	VILHARJEV PODHOD	8	12,30
582454	24. 09. 2021	18.400,00	1.483,87	Garaža	2001	1739	DRAGA	1	12,40
582458	24. 09. 2021	19.900,00	1.604,84	Garaža	2001	1739	DRAGA	1	12,40
582101	19. 09. 2021	13.000,00	1.040,00	Garaža	1990	2636	ŠTIHOVA ULICA	7	12,50
557488	19. 07. 2021	11.000,00	880,00	Garaža	1990	2636	ŠTIHOVA ULICA	7	12,50
548297	21. 05. 2021	23.250,00	1.890,24	Garaža	2001	1739	DRAGA	1	12,30
532548	17. 02. 2021	11.250,00	900,00	Garaža	1989	2636	ŠTIHOVA ULICA	19	12,50
532580	17. 02. 2021	11.200,00	896,00	Garaža	1990	2636	VILHARJEV PODHOD	8	12,50
526929	06. 01. 2021	12.500,00	1.000,00	Garaža	1997	2636	VILHARJEV PODHOD	8	12,50
povprečje		15.678,57	1.139,43						
mediana		14.000,00	1.020,00						
min		10.000,00	800,00						
max		24.000,00	1.890,24						

Povprečna prodajna cena posamezne garaže v širši okolici ocenjevanih nepremičnin je znašala 15.678,57 €, oz. 1.139,43 €/m², minimalna prodajna cena je bila 10.000,00 € (oz. 800,00 €/m²), maksimalna pa 24.000,00 € (oz. 1.890,24 €/m²). Pri tem prilagoditve na ocenjevane nepremičnine niso bile upoštevane, kot tudi ne prilagoditev za čas prodaje.

Pridobila sem tudi podatke o transakcijah v istem objektu. Zato so za oceno vrednosti upoštevane le primerljive nepremičnine prikazane v nadaljevanju.

Izbrane primerljive nepremičnine

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
ID posla	689716	682942	662287	661739
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	19. 01. 2023	22. 12. 2022	08. 07. 2022	21. 06. 2022
Pogodbena cena (€)	23.000,00	9.000,00	18.000,00	8.000,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne	Ne
Vrsta dela stavbe	Garaža	Garaža	Garaža	Garaža
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	2636	2636	2636	2636
KO	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD
Ulica	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA
Hišna št.	/	/	/	/
Neto tlorisna površina (m ²)	12,30	12,30	12,30	12,30
Štev. stavbe	1693	1693	1693	1693
Leto izgradnje	1988	1988	1988	1988
Leto obnove strehe	/	/	/	/
Leto obnove fasade	/	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/	/
Lega v stavbi	prtiličje	prtiličje	klet	prtiličje
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1	1/1
Prodana skupna površina (m ²)	12,30	12,30	12,30	12,30
Dokončana	Da	Da	Da	Da

Izbrane primerljive nepremičnine:

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
ID posla	659102	658572	658923	558360
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	09. 06. 2022	09. 06. 2022	03. 06. 2022	07. 09. 2021
Pogodbena cena (€)	10.000,00	14.000,00	15.000,00	13.300,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne	Ne
Vrsta dela stavbe	Garaža	Garaža	Garaža	Garaža
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	2636	2636	2636	2636
KO	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD
Ulica	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA
Hišna št.	/	/	/	/
Neto tlorisna površina (m ²)	12,50	12,50	12,90	13,00
Štev. stavbe	1693	1693	1693	1693
Leto izgradnje	1988	1988	1988	1988
Leto obnove strehe	/	/	/	/
Leto obnove fasade	/	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/	/
Lega v stavbi	klet	pritličje	pritličje	klet
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1	1/1
Prodana skupna površina (m ²)	12,50	12,50	12,90	13,00
Dokončana	Da	Da	Da	Da

Izbrane primerljive nepremičnine:

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 9	Nepremičnina 10	Nepremičnina 11	Nepremičnina 12
ID posla	553573	551650	551652	551651
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	27. 07. 2021	19. 07. 2021	19. 07. 2021	19. 07. 2021
Pogodbena cena (€)	10.800,00	16.101,00	15.100,00	35.380,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne	Ne
Vrsta dela stavbe	Garaža	Garaža	Garaža	Garaža
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	2636	2636	2636	2636
KO	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD
Ulica	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA
Hišna št.	/	/	/	/
Neto tlorisna površina (m ²)	12,50	12,70	12,70	12,50; 13,00
Štev. stavbe	1693	1693	1693	1693
Leto izgradnje	1988	1988	1988	1988
Leto obnove strehe	/	/	/	/
Leto obnove fasade	/	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/	/
Lega v stavbi	klet	klet	klet	klet
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1	1/1
Prodana skupna površina (m ²)	12,50	12,70	12,70	25,50
Dokončana	Da	Da	Da	Da

Izbrane primerljive nepremičnine:

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 13	Nepremičnina 14	Nepremičnina 15	Nepremičnina 16
ID posla	551649	551653	546319	535787
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	19. 07. 2021	19. 07. 2021	28. 05. 2021	22. 03. 2021
Pogodbena cena (€)	29.600,00	15.515,00	20.500,00	10.000,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne	Ne
Vrsta dela stavbe	Garaža	Garaža	Garaža	Garaža
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	2636	2636	2636	2636
KO	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD	BEŽIGRAD
Ulica	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA	ULICA METODA MIKUŽA
Hišna št.	/	/	/	/
Neto tlorisna površina (m ²)	12,30; 12,50	12,50	12,30; 12,30	12,60
Štev. stavbe	1693	1693	1693	1693
Leto izgradnje	1988	1988	1988	1988
Leto obnove strehe	/	/	/	/
Leto obnove fasade	/	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/	/
Lega v stavbi	klet	klet	klet	klet
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1	1/1
Prodana skupna površina (m ²)	24,80	12,50	24,60	12,60
Dokončana	Da	Da	Da	Da

9.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE

Za oceno vrednosti bile zbrane in pregledane tudi ponudbe (oglasi) za prodajo primerljivih nepremičnin v podobnem okolju kot za obravnavano nepremičnino. Na spletnem portalu <https://www.nepremicnine.net/> se v marcu 2023 oglašuje 25 oglasov v Ljubljani od tega 11 v občini Bežigrad za nakup garaže in 67 oglasov v Ljubljani od tega 15 v občini Bežigrad za prodajo garaže.

Pregledane so bile vse ponudbe, vendar oglaševane nepremičnine z ocenjevano niso primerljive. Oglasi indicirajo želje prodajalcev. Ker sem pridobila kakovostne podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin v neposredni bližini ocenjevanih, so za nadaljnji izračun upoštevane le transakcije.

9.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Vse izbrane nepremičnine so primerljive po vseh bistvenih parametrih. Starost objekta pogojuje način gradnje, uporabo gradbenih materialov, konstrukcijski sistem in finalne obdelave.

Tako sta tudi funkcionalna razporeditev in razmerje med uporabno in neto površino podobni. Za obračunsko površino so površine pomožnih in spremljajočih prostorov korigirane z ustreznimi faktorji in pristižene k uporabni površini. Za oceno vrednosti je privzeta neto površina.

Prilagoditev za čas prodaje (tržna prilagoditev)

Garaže in parkirna mesta se, največkrat, prodajajo skupaj s stanovanji in sledijo cenam le-teh. Zato je za časovno prilagoditev upoštevano razmerje (indeksi) med povprečnimi prodajnimi cenami glede na čas prodaje primerljivih stanovanj (četrletno) in povprečno ceno v 4. kvartalu leta 2022 v MOL.

Preglednica: Indeksi cen prodanih rabljenih stanovanj, Ljubljana-občina, četrtletno v letu 2021 – 2022

	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4
	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje	Četrtnje / prejšnje četrtnje
1.2 1.1 Rabljena stanovanja. Mestna občina Ljubljana	100,00	105,40	102,60	104,50	105,30	102,60	100,00	100,00

Vir: <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> (www.stat.si)

Na podlagi trenda gibanja cen je predpostavljen indeks za 1. četrtnje 2023.

Časovna (tržna) prilagoditev za rabljena stanovanja MOL

	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1
Indeksi	100,00	105,40	102,60	104,50	105,30	102,60	100,00	100,00	100,00
Časovna prilagoditev	22,82%	16,53%	13,58%	8,69%	3,22%	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%

Prilagoditev zaradi lokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Ljubljana Bežigrad (vrednostna raven 12). Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v istem objektu. Zato prilagoditve za lokacijo ni potrebno izvajati.

Prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti

Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v istem objektu, kot ocenjevane. Tudi komunalna opremljenost je enaka. Zato prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti ni bila izvedena.

Prilagoditev zaradi velikosti

Predmetne nepremičnine so v naravi garaže v garažni hiši neto površine 12,20m² – 13,00m², uporabna površina je enaka. Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v istem objektu in so standardne, podobne velikosti. Zato prilagoditve za velikost ni potrebno izvajati.

Prilagoditev zaradi starosti

Garažna hiša je bila zgrajena leta 1988, vse garaže so še v prvotnem stanju. Vse primerljive nepremičnine so bile zgrajene v istem časovnem obdobju. Tako so primerljivi standardi izgradnje, uporabljeni materiali, upoštevani so enaki tehnični predpisi v gradbeništvu (izolacije, protipotresna varnost...). Prilagoditev zaradi starosti (in posledično tudi stanja) nepremičnine se upošteva v višini 0,50% / leto.

Prilagoditev zaradi adaptacijskih del

Ocenjevane nepremičnine so še v prvotnem stanju. Za adaptacijska dela na primerljivih nepremičninah se izvaja prilagoditev v višini 300,00 €/m² ob upoštevanju pričakovane življenjske dobe kratkotrajnih elementov 30 let. Tudi vse primerljive nepremičnine so v prvotnem stanju. Tako prilagoditve ni potrebno izvajati.

Končne prilagoditve

Prilagoditve	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Pogodbeni cena (€)	23.000,00	9.000,00	18.000,00	8.000,00
Datum sklenitve	19. 01. 2023	22. 12. 2022	08. 07. 2022	21. 06. 2022
Časovna prilagoditev	0,00%	0,00%	0,00%	0,60%
Prilagojena cena (€)	23.000,00	9.000,00	18.000,00	8.048,00
Prodana skupna površina (m ²)	12,30	12,30	12,30	12,30
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komun. opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagojena vrednost (€)	23.000,00	9.000,00	18.000,00	8.048,00
Prilagojena vrednost (€/m ²)	1.869,92	731,71	1.463,41	654,31
Prilagoditev za adaptacije (€/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Indikativna vrednost (€/m²)	1.869,92	731,71	1.463,41	654,31
Prodano število kosov	1,00	1,00	1,00	1,00
Indikativna vrednost (€/kos)	23.000,00	9.000,00	18.000,00	8.048,00

Končne prilagoditve

Prilagoditve	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Pogodbeni cena (€)	10.000,00	14.000,00	15.000,00	13.300,00
Datum sklenitve	09. 06. 2022	09. 06. 2022	03. 06. 2022	07. 09. 2021
Časovna prilagoditev	0,60%	0,60%	0,60%	13,58%
Prilagojena cena (€)	10.060,00	14.084,00	15.090,00	15.105,73
Prodana skupna površina (m ²)	12,50	12,50	12,90	13,00
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komun. opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagojena vrednost (€)	10.060,00	14.084,00	15.090,00	15.105,73
Prilagojena vrednost (€/m ²)	804,80	1.126,72	1.169,77	1.161,98
Prilagoditev za adaptacije (€/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Indikativna vrednost (€/m²)	804,80	1.126,72	1.169,77	1.161,98
Prodano število kosov	1,00	1,00	1,00	1,00
Indikativna vrednost (€/kos)	10.060,00	14.084,00	15.090,00	15.105,73

Končne prilagoditve

Prilagoditve	Nepremičnina 9	Nepremičnina 10	Nepremičnina 11	Nepremičnina 12
Pogodbena cena (€)	10.800,00	16.101,00	15.100,00	35.380,00
Datum sklenitve	27. 07. 2021	19. 07. 2021	19. 07. 2021	19. 07. 2021
Časovna prilagoditev	13,58%	13,58%	13,58%	13,58%
Prilagojena cena (€)	12.266,30	18.287,02	17.150,11	40.183,51
Prodana skupna površina (m ²)	12,50	12,70	12,70	25,50
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komun. opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagojena vrednost (€)	12.266,30	18.287,02	17.150,11	40.183,51
Prilagojena vrednost (€/m ²)	981,30	1.439,92	1.350,40	1.575,82
Prilagoditev za adaptacije (€/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Indikativna vrednost (€/m²)	981,30	1.439,92	1.350,40	1.575,82
Prodano število kosov	1,00	1,00	1,00	2,00
Indikativna vrednost (€/kos)	12.266,30	18.287,02	17.150,11	20.091,75

Končne prilagoditve

Prilagoditve	Nepremičnina 13	Nepremičnina 14	Nepremičnina 15	Nepremičnina 16
Pogodbena cena (€)	29.600,00	15.515,00	20.500,00	10.000,00
Datum sklenitve	19. 07. 2021	19. 07. 2021	28. 05. 2021	22. 03. 2021
Časovna prilagoditev	13,58%	13,58%	16,53%	22,82%
Prilagojena cena (€)	33.618,76	17.621,46	23.888,63	12.282,25
Prodana skupna površina (m ²)	24,80	12,50	24,60	12,60
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komun. opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagojena vrednost (€)	33.618,76	17.621,46	23.888,63	12.282,25
Prilagojena vrednost (€/m ²)	1.355,60	1.409,72	971,08	974,78
Prilagoditev za adaptacije (€/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Indikativna vrednost (€/m²)	1.355,60	1.409,72	971,08	974,78
Prodano število kosov	2,00	1,00	2,00	1,00
Indikativna vrednost (€/kos)	16.809,38	17.621,46	11.944,31	12.282,25

Prilagojene cene primerljivih nepremičnin se nahajajo v intervalu od 654,31 €/m² – 1.869,92 €/m² prodane neto površine (oz. od 8.048,00 € – 23.000,00 € za posamezno garažo). Pri tem nepremičnini št. 1 in 4 izstopata – razlogi cenilki niso poznani. Zato pri nadaljnji obravnavi nista upoštevani.

€/m ² neto površine – aritmetična sredina	1.190,08
€/m ² neto površine – mediana	1.165,87

€/kos – aritmetična sredina	14.927,52
€/kos – mediana	15.097,86

Zaradi tega menim, da je smiselno upoštevati mere srednjih vrednosti (povprečno prodajno ceno primerljivih nepremičnin), kjer se posamezni vplivi porazdelijo.

	€/m ²	Neto površina (m ²)	Tržna vrednost (€)
Aritmetična sredina	1.190,08	12,30	14.637,96
Mediana	1.165,87	12,30	14.340,24

	€/kos	Število kosov	Tržna vrednost (€)
Aritmetična sredina	14.927,52	1,00	14.927,52
Mediana	15.097,86	1,00	15.097,86

Zaradi vseh zgoraj navedenih ugotovitev in pričakovanega trenda gibanja cen je **tržna vrednost** posameznih nepremičnin ocenjena na **15.000,00 €**.

10. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)

V 174. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), je določeno, da *stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.*

Predmet ocene v naravi predstavljajo garaže v garažni hiši.

Iz pregleda dokumentacije (javno dostopni ZK izpiski) ni razviden obstoj osebnih služnosti, ki s prodajo nepremičnine ne ugasnejo in bi zmanjševale vrednost te-te ob njeni prodaji.

11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI

Predmet postopka so nepremičnine, ki v naravi predstavljajo garaže v garažni hiši ob ulici Metoda Mikuža, 1000 Ljubljana. Stavba je bila zgrajena v letu 1988. Garaže so še v prvotnem stanju. Nepremičnine so v zemljiški knjigi vpisane z ID znakom del stavbe 2636-1693-18, 2636-1693-19, 2636-1693-50, 2636-1693-51 in 2636-1693-57, vse last dolžnika do celote. Uporabna in neto površina znašajo 12,20m², 12,30m², 12,50m² in 13,00m².

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine** (kar v skladu z veljavnimi MSOV predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

Način tržnih primerjav je, glede na razpoložljivost kakovostnih podatkov o realiziranih transakcijah primerljivih nepremičnin, tudi najprimernejši za ocenjevanje nepremičninskih pravic do predmetne nepremičnine. Indikativna vrednost ocenjena po tem načinu je tudi privzeta za končno ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine.

Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev in razpoložljivih podatkov, ki vplivajo na njeno vrednost ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je

- **Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-18, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;**
- **Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-19, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;**
- **Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-50, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;**
- **Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-51, do celote je ocenjena na 15.000,00 €;**
- **Tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak del stavbe 2636-1693-57, do celote je ocenjena na 15.000,00 €**

Opomba:

Zaradi vojne v Ukrajini in, posledično, gospodarske situacije v Evropi, se spreminjajo makroekonomske napovedi, kar lahko bistveno vpliva na ocenjeno vrednost.

12. PRILOGE

- Fotografije ocenjevanih nepremičnin

Ljubljana, 31.03.2023





