

Zadeva
Sodišče

2769 I 572/2020 -13
Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek

**POROČILO O OCENI
VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI
- DEL 2*
(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)**



**DELAVNICA
CESTA 24. JUNIJA 60, LJUBLJANA**

Nepremičnina ID znak del stavbe 1756-979-1 v deležu 1/2

Namen ocene vrednosti Izvršilna zadeva I 572/2020

Datum ocene vrednosti: 3. 11. 2020

Datum ogleda nepremičnine: 3. 11. 2020

Datum izdelave poročila: 4. 11. 2020

Tržna vrednost celote	51.000,00 €
Tržna vrednost deleža 1/2	25.500,00 €

* 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 572/2020 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak del stavbe 1756-979-1 v deležu 1/2**.

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 **na donosu zasnovan način**.

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.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1756-979-1**, ki v naravi predstavlja ki v naravi predstavlja delavnico neto tlorisne površine 98,7 m² na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana – Črnuče, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk **na dan 3. 11. 2020** znaša:

ID znak del stavbe 1756-979-1	celota	51.000 €
ID znak del stavbe 1756-979-1	delež 1/2	25.500 €

Ocenjena vrednost je izražena v neto znesku, brez DDV ali ostalih davkov.

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.

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.....	9
2 PREDMET OCENJEVANJA.....	10
2.1 SOSESKA.....	10
2.2 ZEMLJIŠČE	12
2.3 IZBOLJŠAVE	14
2.3.1 Opis izboljšav	14
2.3.2 Površine izboljšav.....	15
2.3.3 Upravna dovoljenja.....	15
2.4 FOTOGRAFIJE	16
2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO	17
2.6 PRAVNO STANJE	18
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	18
3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	22
3.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR	22
3.1.1 Gospodarska rast v EU	22
3.1.2 Bruto domači proizvod Slovenije	22
3.1.3 Zaposlenost in brezposelnost.....	23
3.1.4 Plače	23
3.1.5 Inflacija.....	24
3.1.6 Investicije	24
3.1.7 Viri financiranja.....	25
3.1.8 Demografska gibanja	25
3.1.9 Donosnost 10-letnih državnih obveznic	26
3.1.10 Obrestne mere	27
3.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA.....	27

3.2.1	Osrednjeslovenska regija in občina Ljubljana	27
3.2.2	Demografske karakteristike	28
3.2.3	Ekonomske karakteristike	28
3.3	TRG NEPREMIČNIN.....	30
3.3.1	Obseg prometa	30
3.3.2	Zemljišča za gradnjo	31
3.3.3	Stanovanja	32
3.3.4	Poslovne nepremičnine	34
3.3.4.1	Lastniški trg poslovnih nepremičnin	34
3.3.5	Vpliv pandemije COVID – 19	37
4	OCENA VREDNOSTI	39
4.1	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	39
4.1.1	Teoretična izhodišča	39
4.1.1.1	Metoda diskontiranega denarnega toka	39
4.1.1.2	Metoda neposredne kapitalizacije	39
4.1.1.3	Metode množiteljev	40
4.1.1.4	Uporabljene metode	40
4.1.2	Ocena stanovitnega dobička	40
4.1.2.1	Ocena potencialne tržne najemnine - DELAVNICA.....	40
4.1.2.2	Drugi potencialni prihodki.....	42
4.1.2.3	Odbitek za nezasedenost in neizterljivost	42
4.1.2.4	Stalni in spremenljivi stroški	42
4.1.2.5	Nadomestitvena rezerva	42
4.1.2.6	Stanovitni dobiček.....	43
4.1.3	Ocena mere kapitalizacije	43
4.1.4	Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu.....	46
4.2	ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)	46
5	SKLEP O OCENI VREDNOSTI.....	47
6	VIRI IN LITERATURA.....	48
6.1	VIRI.....	48
6.2	LITERATURA.....	49
7	PRILOGE.....	50

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 najboljše 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). *Vir: 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 572/2020** 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 nepovezanimi 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 hitrejše 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 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.

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	3. 11. 2020
Datum ogleda nepremičnine:	3. 11. 2020
Datum izdelave poročila:	4. 11. 2020

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 prihodkih iz najemnin ter odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin,
 - podatke za izračun mere kapitalizacije,
- 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 uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini ter zapis zneska ocenjene vrednosti.
- izvedla končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini.

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 in zgodovinski izpis iz zemljiške knjige
- Izris parcele iz zemljiškega katastra
- Podatki zemljiškega katastra

- Podatki registra nepremičnin
- Podatki katastra stavb
- Etažni načrt GURS št. vloge 02132-00297/2006 z odločbo GURS št. 02132-00297/2006-2 z dne 14.06.2006 (obnova postopka)
- Etažni načrt GURS št. vloge 02132-00441/2006 z odločbo GURS št. 02132-00441/2006-2 z dne 8.11.2006
- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-3-42/2001-34202 z dne 29. 8. 2001
- Gradbeno dovoljenje št. 351-5-14/2002-34203 z dne 30. 12. 2002
- Gradbeno dovoljenje št. 351-5-111/2004-5-31100 z dne 31. 1. 2005
- Izvoz poslov s primerljivimi nepremičninami (Trgoskop)

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 neto znesku. DDV in 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 je na ocenjevanem idealnem deležu nepremičnine vknjiženih več predkupnih pravic in hipoteka, 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 1939, 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. Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičnini ID znak parcela 1756 974/593 na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana – Črnuče. Iz pridobljene dokumentacije izhaja, da je bilo naknadno za legalizacijo nadzidave in nadzidavo preostalega dela v stanovanjske namene pridobljeno enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-3-42/2001-34202 z dne 29.8.2001. Ocenjevani posamezni del stavbe se nahaja v pritličju v prvotnem delu stavbe in je po izjavi dolžnika že od nekdaj v uporabi kot delavnica, ki jo je uporabljal že njegov stari oče. 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.

- Površine objektov v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836:2011. Objekt je vpisan v kataster stavb, zato za analize upoštevam površino po podatkih katastra stavb.
- Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z asfaltirane lokalne ceste ID znak parcela 1756 992/42 in ID znak parcela 1756 974/570 (ki sta po podatkih zemljiške knjige obe v lasti Mestne občine Ljubljana) preko parcele ID znak parcele 1756 974/591, ki po podatkih zemljiške knjige predstavlja splošni skupni del stavbe 1756-979 v etažni lastnini, vendar ni dokončno urejena solastnina na splošnih skupnih delih stavbe (pripadajoči deleži 0/0). Iz pregledanih možnih dostopov je razvidno, da se dostop preko parcele 1756 974/591 uporablja.
- 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 ...

Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini ID znak del stavbe 1756-979-1 v deležu 1/2, ki v naravi predstavlja idealni delež na delavnici neto tlorisne površine 98,7 m² na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana – Črnuče.

Lokacija soseske

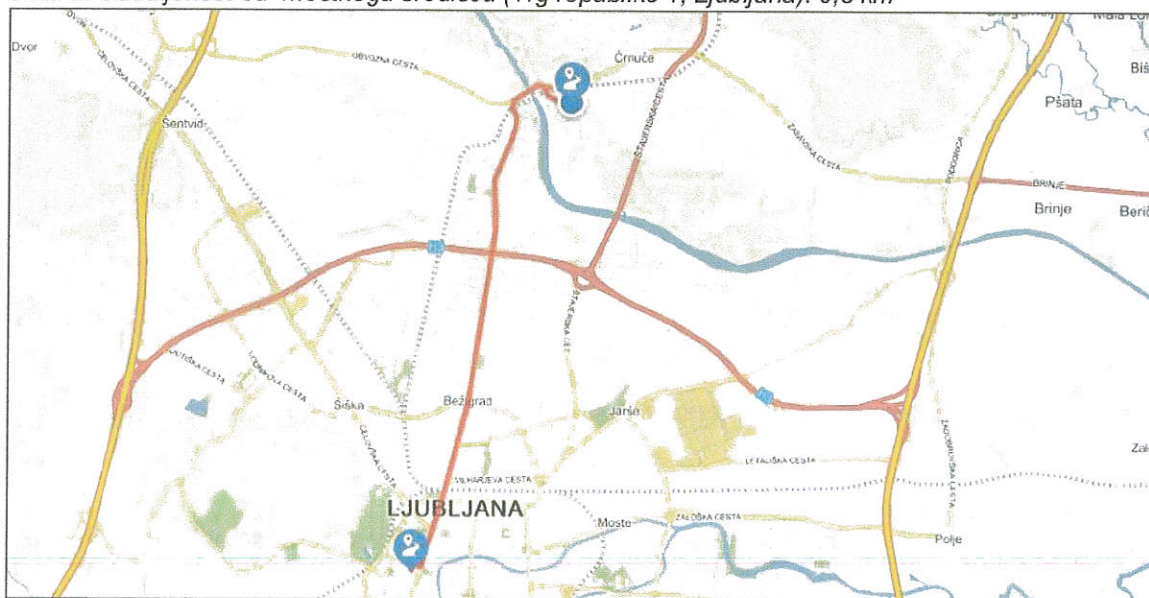
Slika 1: Makrolokacija



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

Soseska se nahaja izven obroča ljubljanske obvoznice. Ocenjevana nepremičnina je od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana) oddaljena približno 6,5 km, od ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana – Bežigrad), do katere se dostopa preko štiripasovne severne ljubljanske vpadnice – Dunajske ceste, pa približno 2,9 km.

Slika 2: Oddaljenost od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana): 6,5 km

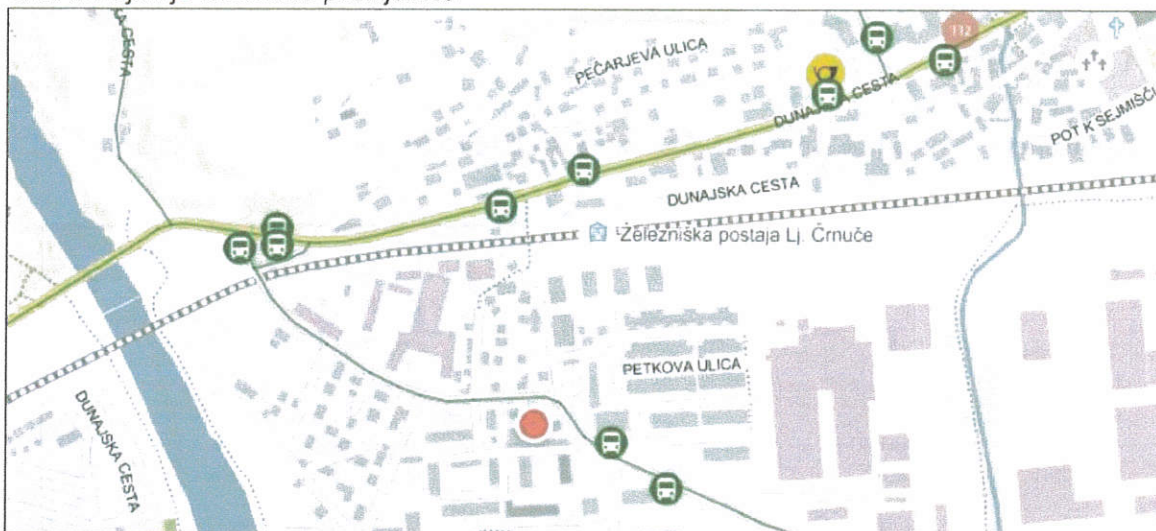


Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Železniška postaja Ljubljana - Črnuče je od ocenjevane nepremičnine oddaljena 350 m.

V sosesko vodi več linij mestnega potniškega prometa (proga 6, 8, 21) z visoko frekvenco avtobusnih prihodov. Avtobusna postajališča so razporejena na več mestih po naselju. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 120 m.

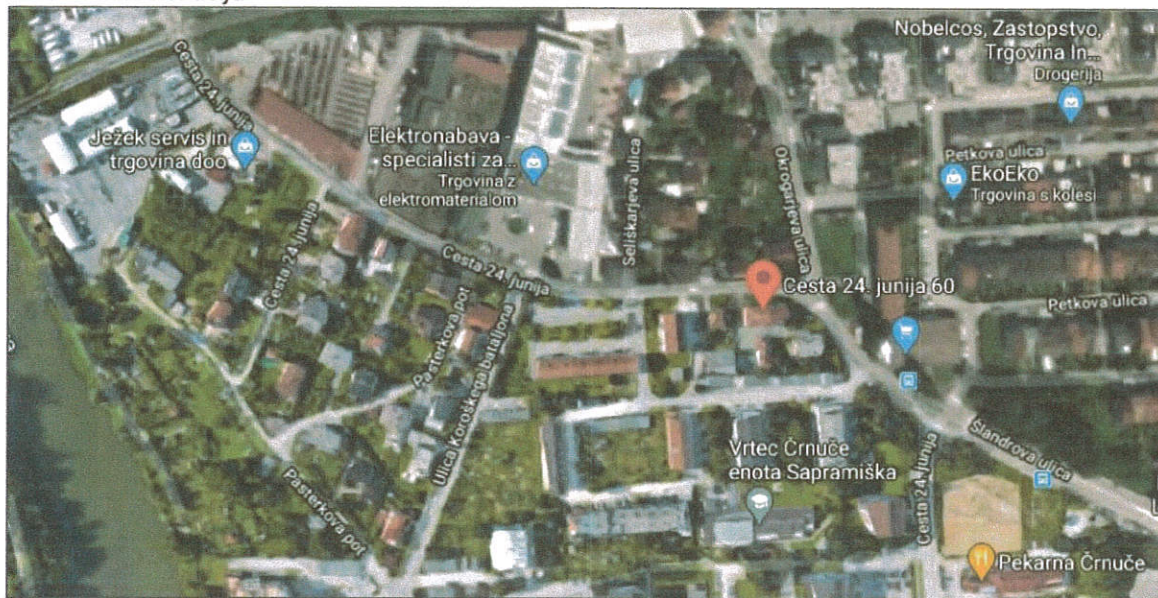
Slika 3: Najbližje avtobusno postajališče



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

Lega nepremičnine znotraj soseske

Slika 4: Mikrolokacija



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

V okolici se nahajajo eno in dvostanovanjski objekti, večstanovanjski objekti ter poslovne stavbe.

Bližina javnih ustanov

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

Opis in površina

Tabela 1: Zemljišče

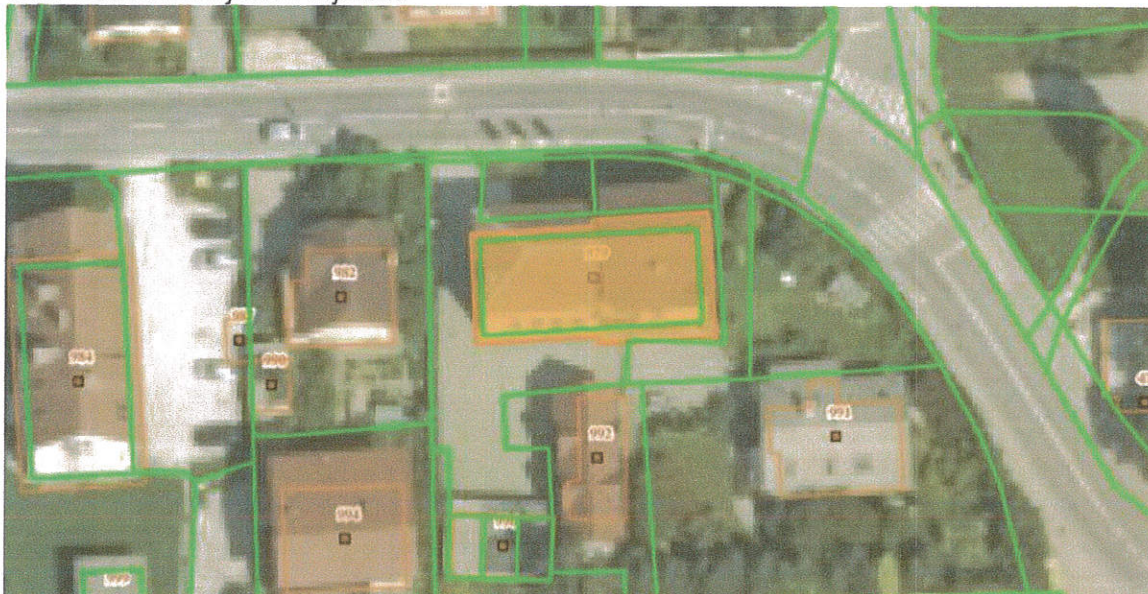
Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo; Geodetska uprava RS, URL: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=s>

Vir: Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas Okolja AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas%20Okolja%20AXL@Arso)

Seznam stavb na parceli:
Katastrska občina: 1756 ČRNUČE
Parcelna številka: 974/593

Vir: Zemljiški kataster GURS

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom



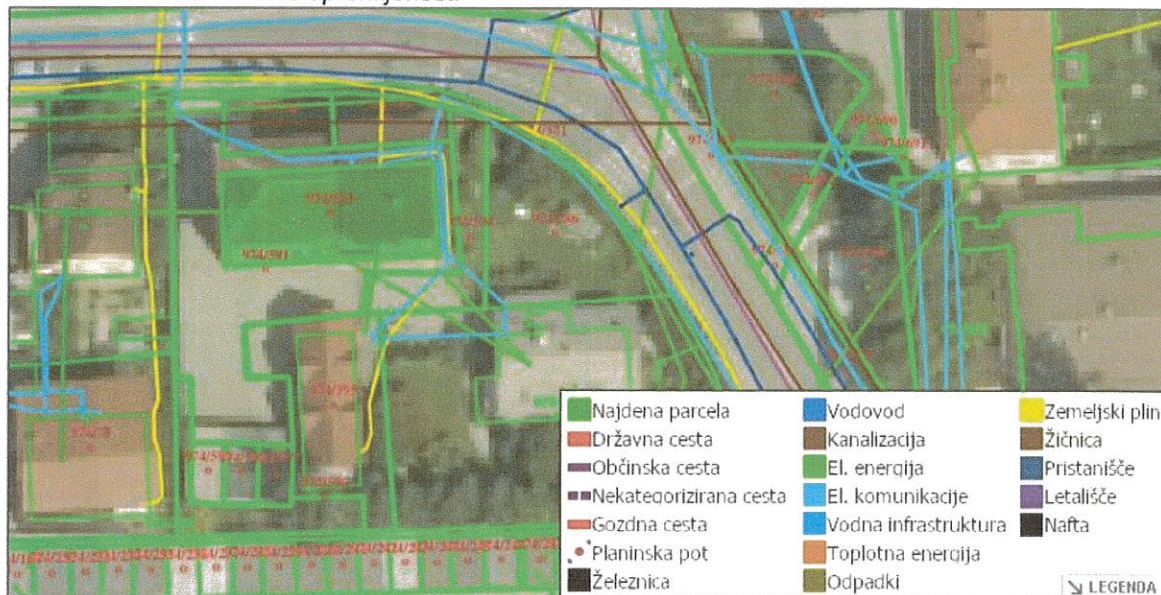
Vir: Geodetska uprava RS, URL: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=s/>

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 in plinovodnim omrežjem ter komunikacijskim omrežjem.

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO, URL: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/>

2.3 IZBOLJŠAVE

2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

STAVBA 1756-979

Zasnova objekta

Objekt je bil grajen leta 1939, in sicer kot samostojna stavba na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana. Objekt je bil po podatkih energetske izkaznice leta 1997 nad vzhodnim delom nadzidan. Skupna neto tlorisna površina objekta znaša po podatkih katastra stavb 488 m².

Raba objekta

Objekt je v etažni lastnini. Po podatkih katastra stavb se v objektu nahajajo 4 stanovanja ter delavnica. V pritličju objekta se v večjem delu tlorisa nahaja delavnica, na vzhodnem delu pritličja pa eno od stanovanj. Preostala stanovanja se nahajajo v nadstropju in v mansardi. Vhod v objekt je lociran centralno na južni fasadi, vertikalno komunikacijo med etažami pa predstavlja notranje stopnišče.

Konstrukcija, streha, fasada

Po podatkih GURS je objekt grajen iz opeke. Streha je v prvotnem delu objekta štirikapnica, na nadzidanem delu pa dvokapnica. Na delih napušča je vidno odpadanje ometa. Fasada na prvotnem objektu iz leta 1939 je brez toplotno izolacijskega sloja, grobo in fino ometana, zaključni sloj je obrizg. Na nadzidanem delu je v skladu s standardi v času izgradnje izvedena toplotna zaščita ovoja stavbe. V SV vogalu objekta so z zunanje strani vidne sledi zamakanja pri žlebu. Okna v delavnici v pritličju so v prvotnem stanju, medtem ko so okna v stanovanjih obnovljena.

Inštalacije

Stavba je priključena na električno, telefonsko in internetno omrežje, vodovod, kanalizacijo ter plin.

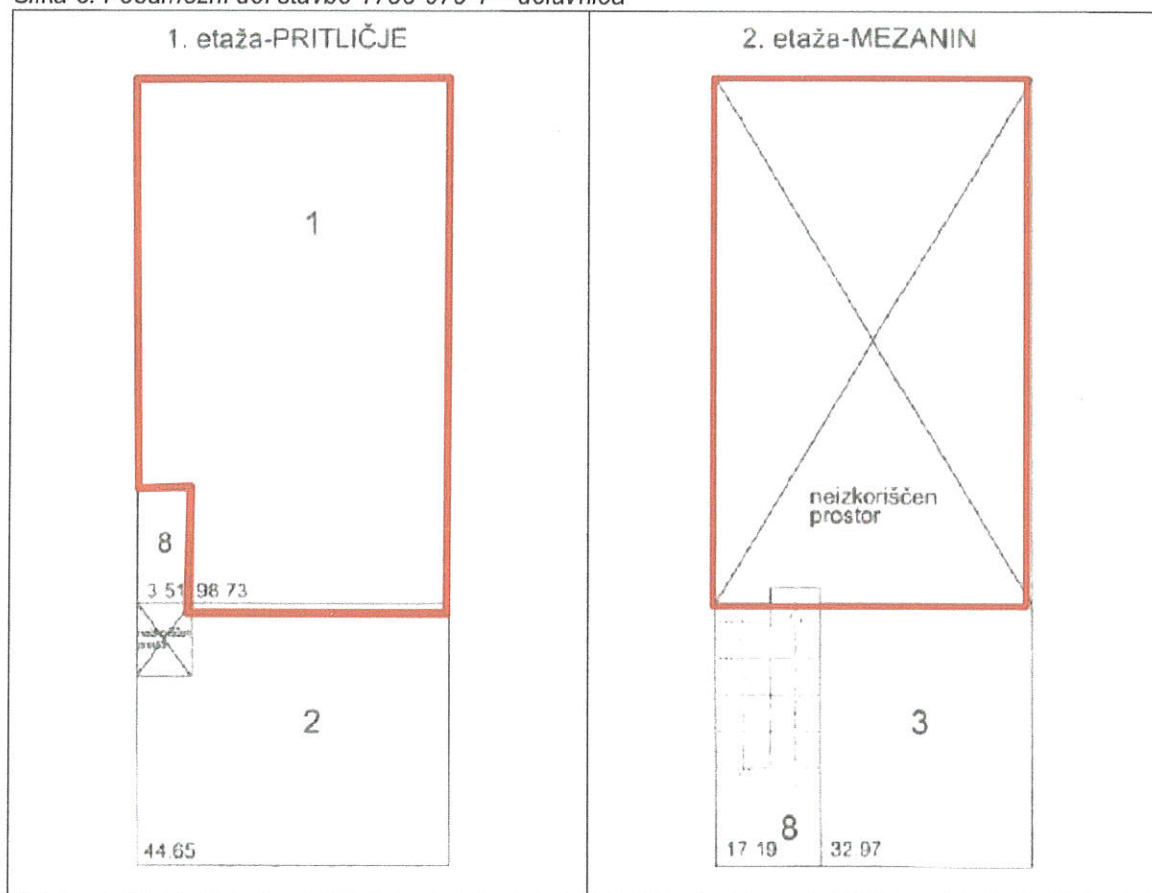
Zunanja ureditev

Površine ob južni in zahodni strani objekta so tlakovane, medtem ko so površine ob severni in vzhodni strani objekta zatravljene. Uvoz z občinske ceste na dvorišče je urejen ob zahodnem delu objekta.

POSAMEZNI DEL STAVBE 1756-979-1 – DELAVNICA

Predmet ocene vrednosti je posamezni del stavbe 1736-979-1, ki v naravi predstavlja delavnico v pritličju objekta. Prostor je neogrevan, odklopljena je elektrika, sanitarij v delavnici ni. Notranja višina delavnice v najvišjem delu znaša približno 5 m, nad večjim delom delavnice pa je izveden spuščen strop, kjer je višina stropa približno 3 m. Spuščen strop je izveden kot mezanin na prečnih jeklenih nosilcih preko katerih so položeni leseni plohi in s spodnje strani obloženi s pločevino, v zgornji prostor višine približno 2 m se dostopa po lestvi. Tla v delavnici so izvedena iz položenih lesenih plohov. Okna v delavnici so v prvotnem stanju ter locirana na severni in južni fasadi, kjer segajo do višine približno 4,3 m nad tlemi. Po podatkih dolžnika so električne inštalacije v delavnici v prvotnem stanju. Prav tako so v prvotnem stanju tudi ostale kratkotrajne komponente v prostoru, večjih obnov v delavnici ni bilo izvedenih.

Slika 8: Posamezni del stavbe 1756-979-1 – delavnica



Vir: Etažni načrt GURS št. vloge 02132-00441/2006

2.3.2 POVRŠINE IZBOLJŠAV

Objekt je vpisan v kataster stavb kot stavba št. 979 k.o. 1756, zato sem podatek o neto tlorisni površini objekta preverila v katastru stavb. Neto tlorisna površina stavbe po podatkih katastra stavb znaša 488 m², površina ocenjevanega dela 1756-979-1 pa 98,7 m². Za nadaljnje analize upoštevam neto tlorisno površino po podatkih katastra stavb.

Tabela 2: Površine posameznih delov, ki so predmet ocene vrednosti

ID znak del stavbe	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Dejanska raba	Št. etaže	Lega v stavbi	NTP [m2]
1756-979-1	979	1	Nestanovanjska	1	pritličje	98,7

Vir: Kataster stavb, REN; Geodetska uprava RS; registrirani dostop; Izpis iz zemljiške knjige

2.3.3 UPRAVNA DOVOLJENJA

Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičnini ID znak parcela 1756 974/593.

Glede na pridobljeno dokumentacijo iz Upravne enote so bile izdane naslednje odločbe:

- enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-3-42/2001-34202 z dne 29. 8. 2001 za legalizacijo nadzidave in nadzidavo preostalega dela v stanovanjske namene (predmetni objekt)
- gradbeno dovoljenje št. 351-5-14/2002-34203 z dne 30. 12. 2002 za rekonstrukcijo poslovno gospodarskega objekta – delavnica za popravilo koles in triciklov (sosednji objekt)
- gradbeno dovoljenje št. 351-5-111/2004-5-31100 z dne 31. 1. 2005 za odstranitev gospodarskega poslopja in nadomestno gradnjo umetniške galerije (sosednji objekt)

Po podatkih GURS je ocenjevani objekt grajen leta 1939, 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 pridobljene dokumentacije izhaja, da je bilo naknadno za legalizacijo nadzidave in nadzidavo preostalega dela v stanovanjske namene pridobljeno enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-3-42/2001-34202 z dne 29.8.2001. Ocenjevani posamezni del stavbe se nahaja v pritličju v prvotnem delu stavbe in je po izjavi dolžnika že od nekdaj v uporabi kot delavnica, ki jo je uporabljal že njegov stari oče.

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 9: S fasada



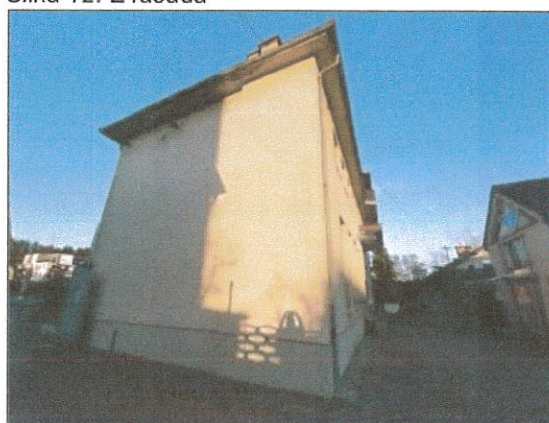
Slika 10: J fasada



Slika 11: V fasada



Slika 12: Z fasada



Slika 13: S fasada – okna delavnice v pritličju



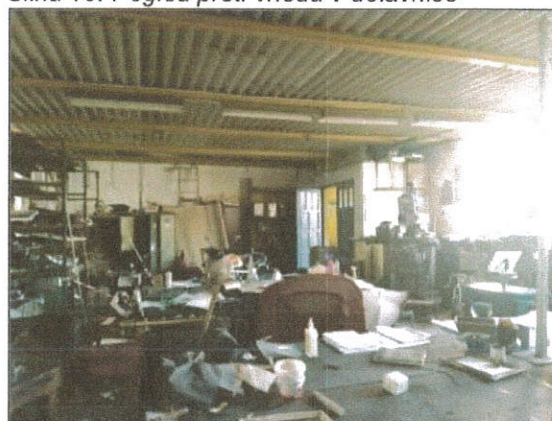
Slika 14: Delavnica – ocenjevani del 1756-979-1



Slika 15: Pogled proti S steni



Slika 16: Pogled proti vhodu v delavnico



Slika 17: Dostop do mezanina



Slika 18: Mezanin



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z asfaltirane lokalne ceste ID znak parcela 1756 992/42 in ID znak parcela 1756 974/570 (ki sta po podatkih zemljiške knjige obe v lasti Mestne občine Ljubljana) preko parcele ID znak parcele 1756 974/591, ki po podatkih zemljiške knjige predstavlja splošni skupni del stavbe 1756-979, vendar ni dokončno urejena solastnina na splošnih skupnih delih stavbe (pripadajoči deleži 0/0). Iz pregledanih možnih dostopov je razvidno, da se dostop preko parcele 1756 974/591 uporablja.

2.6 PRAVNO STANJE

Po podatkih zemljiške knjige z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Iz zemljiške knjige izhaja, da so na nepremičnini vknjižene 4 predkupne pravice (vse z dne 24. 9. 2009) ter hipoteka z dne 20.12.2019, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane.

Ni podatka o obstoju pogodb o 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 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.

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**ČR-171****Namenska raba prostora**

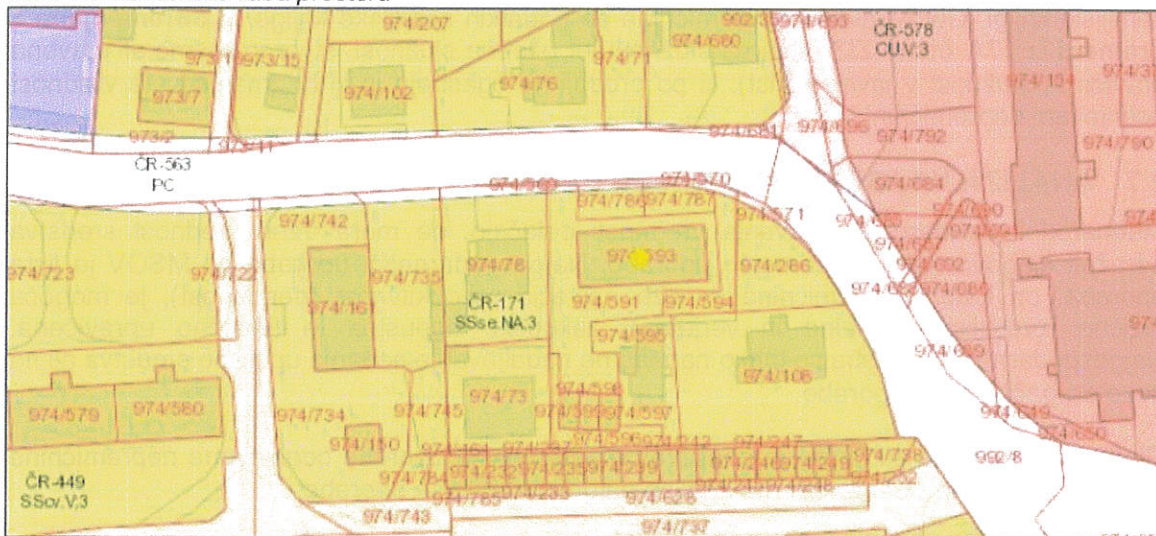
Po podatkih lokacijske informacije je ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju namenske rabe SSse – **Splošne eno in dvostanovanjske površine**.

Tabela 3: Namenska raba prostora

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

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Slika 19: Namenska raba prostora

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

Slika 20: Namenska raba prostora

Podrobna namenska raba prostora			
Oznaka enote urejanja prostora	ČR-171	Višina objektov	do 11,00 m
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	SSse	Oznaka tipa objekta	NA
Podrobnejša namenska raba prostora	Splošne eno in dvostanovanjske površine	Tip objekta	Nizka prostostoječa stavba
Način urejanja	OPN ID	Urbanistični pogoji	
FI - faktor izrabe (največ)	/	Prometna infrastruktura	
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	40	Okolijska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 0, nestanovanjske stavbe 25	Okoljevarstveni pogoji	
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0	Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska javno infrastrukturo	3
		Zeleni klini	da

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

Dopustni objekti in dejavnosti na območju namenske rabe SSse – Splošne eno in dvostanovanjske površine

Tabela 4: Dopustni objekti in dejavnosti

3. SSse – SPLOŠNE ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

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

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče.
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.
- 12201 Stavbe javne uprave.
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic.
- 12301 Trgovske stavbe (do 500.00 m² BTP objekta ali dela objekta).
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150.00 m² BTP objekta ali dela objekta).
- 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000.00 m²).
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča.
- 12650 Stavbe za šport.
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti.
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice.
- 12203 Druge poslovne stavbe.
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300.00 m² BTP objekta ali dela objekta).
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja.
- neposredna navezanost na lokalno krajevno cesto (LK) ali ceste višje kategorije v naselju, kar ne velja za 12303 Bencinski servisi in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

c) 12510 Industrijske stavbe so ob izpolnitvi pogojev iz prve in druge alineje točke b) dopustne le zunaj območja širšega mestnega središča.

č) 12303 Bencinski servisi in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah, izven ožjega mestnega središča pa ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) in ob cestah višje kategorije.

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Tip zazidave: NA – nizka prostostoječa stavba

Tabela 5: Tip zazidave

NA	Nizka prostostoječa stavba	Nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječa nestanovanjska stavba
----	----------------------------	--

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Sklep

Glede na zakonsko dopustnost in fizično izvedljivost gradnje ter finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne rabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba najgospodarnejša raba. Ker je predmetni objekt v etažni lastnini, sem ocenila, da v primernem obdobju ni mogoče zagotoviti soglasja vseh lastnikov za spremembo rabe objekta ali drugačno gradnjo na ocenjevanem zemljišču. Glede na navedeno ocenjujem, da je sedanja raba nepremičnine tudi najgospodarnejša raba.

3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

3.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

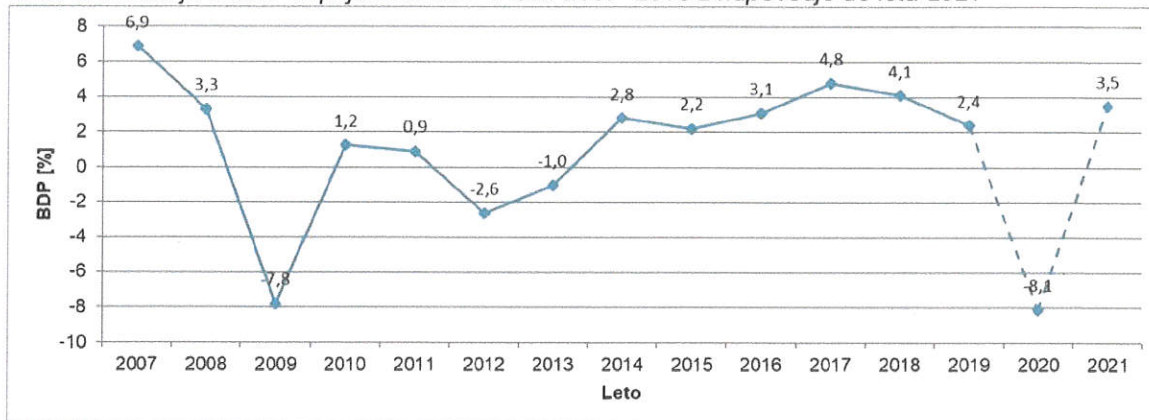
3.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

Pandemija COVID-19, ki se je začela na Kitajskem in se je v marcu razširila v Italijo in poleg Slovenije še v druge evropske države, v kombinaciji s strogimi zaježitvenimi ukrepi pomeni velik negativni šok za gospodarsko aktivnost v evrskem območju in na globalni ravni. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2020, ki smo jo na Uradu RS za makroekonomske analize in razvoj objavili 12. marca 2020, je bila pripravljena v prvem tednu marca. Od Pomladanske napovedi so se zaradi nagle širitve koronavirusa in ostrih zaježitvenih ukrepov zdravstvene in gospodarske razmere v številnih evropskih državah, vključno s Slovenijo, močno spremenile. Še v začetku marca so bili z vidika vplivov na gospodarsko aktivnost v ospredju vplivi prekinjenih dobavnih verig na aktivnost predelovalnih dejavnosti in predvsem na globalni ravni zmanjšan obseg turističnih potovanj ter otežene ali prekinjene transportne poti. Razmah epidemije v sosednji Italiji in širjenje koronavirusa v preostale evropske države pa sta v marcu zahtevala nujne in obsežne ukrepe za zaščito zdravja in ljudi v Sloveniji ter številnih drugih evropskih državah. Ti ukrepi so že in še bodo dodatno prizadeli gospodarstva evrskega območja. Zaupanje potrošnikov in podjetij v gospodarstvo so dodatno znižali nedavni veliki padci na svetovnih delniških trgih, močno znižala pa se je tudi cena nafte. Zaježitveni ukrepi, negotovost oziroma strah negativno vplivajo na ponudbeno stran gospodarstva in imajo tudi precejšnje negativne posledice za povpraševanje, pri čemer je njihov učinek v nekaterih sektorjih še posebno velik (turizem, promet, rekreacijske in kulturne storitve, določene predelovalne dejavnosti). Vplivi vrste omejitev za zaježitev širjenja epidemije in drugih dejavnikov se že kažejo v strmem padcu gospodarskega razpoloženja v marcu. Zaradi močnega negativnega šoka, ki ga omejitve predstavljajo za gospodarstvo in prebivalstvo, je vlada sprejela in pripravila vrsto ukrepov za omejitev negativnih posledic. Pomembne ukrepe za omejitev negativnih posledic sta sprejela tudi ECB in Evropska komisija. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

3.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

Ukrepi ekonomskih politik ne bodo preprečili letošnjega upada realnega BDP, lahko pa – odvisno od razsežnosti nadaljnjega širjenja in trajanja epidemije – pomembno vplivajo na njegovo globino in ključno prispevajo h gospodarskemu okrevanju v prihodnjem letu. Globina padca BDP v letošnjem letu je ključno odvisna od hitrosti nadaljnjega širjenja koronavirusa, trajanja epidemije ter ukrepov ekonomskih politik na ravni države in EU. Nadaljnji potek širjenja epidemije in njeno trajanje sta po prevladujočem mnenju epidemiologov še vedno neznanka. V Scenariju COVID-19 smo predpostavili, da se bo širjenje epidemije do tretjega četrtletja upočasnilo, kar bi lahko privedlo do začetka postopnega okrevanja gospodarske aktivnosti v drugi polovici letošnjega leta. Za to bodo velikega pomena sprejeti in morebitni dodatni ukrepi za omilitev posledic epidemije (protikorona paketi). Mogoč pa je tudi precej slabši scenarij in s tem izrazitejše družbeno-gospodarske posledice. Trajnejše stabilizacije gospodarskih razmer pa najverjetneje ni možno pričakovati pred razvojem in množično uporabo cepiva. Ob predpostavki, da bodo sedanje zaostrene razmere ter močno oteženo poslovanje proizvodnega in storitvenega sektorja trajale malo več kot dva meseca, v letu 2020 pričakujemo okrog 8-odstotni upad BDP, v letu 2021 pa delno okrevanje. Scenarij predpostavlja, da bodo strogi omejevalni ukrepi v veljavi do konca letošnjega maja, kar pomeni več kot dva meseca zastoja aktivnosti v nenujnih storitvenih dejavnostih in precejšnji padec velikega dela industrije. Letos bi bil po tem scenariju realni BDP za 8,1 % nižji kot leta 2019. Ob postopnem okrevanju, ki bi se pričelo v drugi polovici letošnjega leta, bi se BDP leta 2021 povečal za 3,5 % in bi ostal nižji kot pred izbruhom epidemije leta 2019. Širjenje epidemije koronavirusa in njena zaježitev sta v tem trenutku neznanka, zato ostaja visoka negotovost in tveganje, da bo obdobje močno ohromljene gospodarske aktivnosti trajalo dlje, kot smo upoštevali v scenariju, in da bo upad BDP večji in trajnejši; začetek okrevanja bo ključno odvisen tudi od hitrosti uvedbe, obsega in vsebine ukrepov ekonomskih politik v Sloveniji in drugih državah. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

Slika 21: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

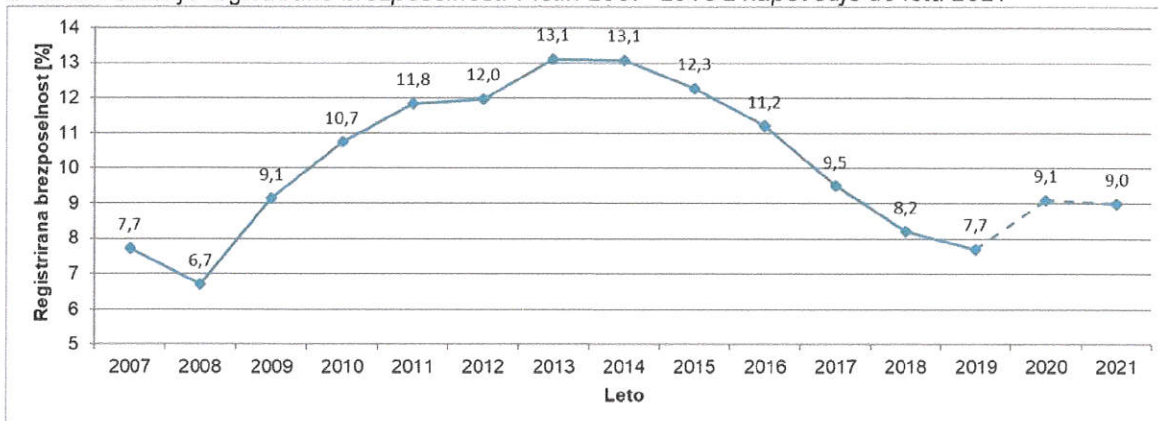


Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020; lastna obdelava podatkov

3.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

Kljub interventnim ukrepom pričakujemo, da bodo razmere letos vplivale tudi na trg dela (okoli 2-odstotno znižanje zaposlenosti in povečanje števila brezposelnih za slabo petino), ki pa bi v primeru normalizacije razmer lahko prihodnje leto deloma okreval. Ob predpostavki, da bodo strogi omejitveni ukrepi v Sloveniji z junijem v glavnem odpravljeni in se bodo razmere v drugi polovici letošnjega leta postopoma normalizirale, bi podjetja letos poskušala v največji možni meri zadržati zaposlene ob podpori ukrepov za ohranjanje delovnih mest. Do znižanja zaposlenosti v določenih segmentih bo po naši oceni kljub temu prišlo. Po tem scenariju bi se število zaposlenih letos zmanjšalo za 1,9 %, število registrirano brezposelnih se bo povečalo za okoli petino. Ocenjujemo, da se bo po odpravi omejevalnih ukrepov v drugi polovici leta najprej povečalo število delovnih ur na zaposlenega, število zaposlenih pa bi se lahko pričelo zelo postopoma povečevati šele prihodnje leto. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

Slika 22: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

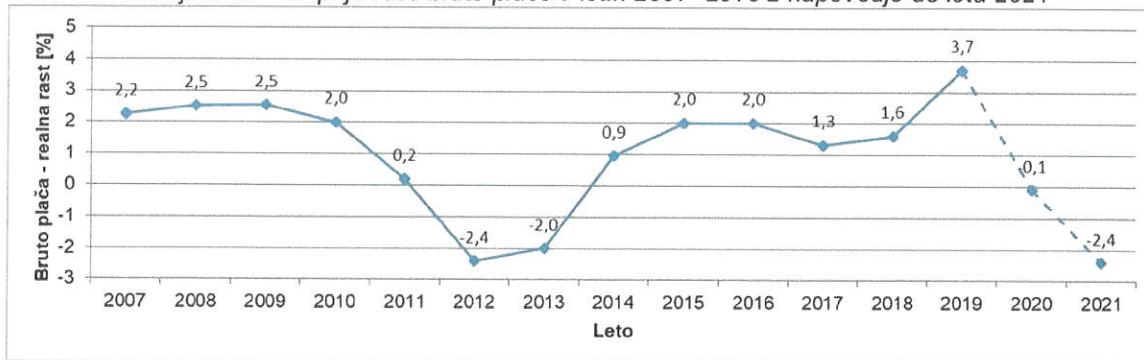


Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020; lastna obdelava podatkov

3.1.4 PLAČE

Povprečna bruto plača v zasebnem sektorju bi se po Scenariju COVID-19, april 2020 letos znižala za malo več kot 3 % in bi v prihodnjem letu predvidoma ostala blizu letošnje ravni; v javnem sektorju pa se bo zaradi kriznega dodatka za najbolj obremenjene ter že sprejetih dogovorov in zakonov letos opazno zvišala. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

Slika 23: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

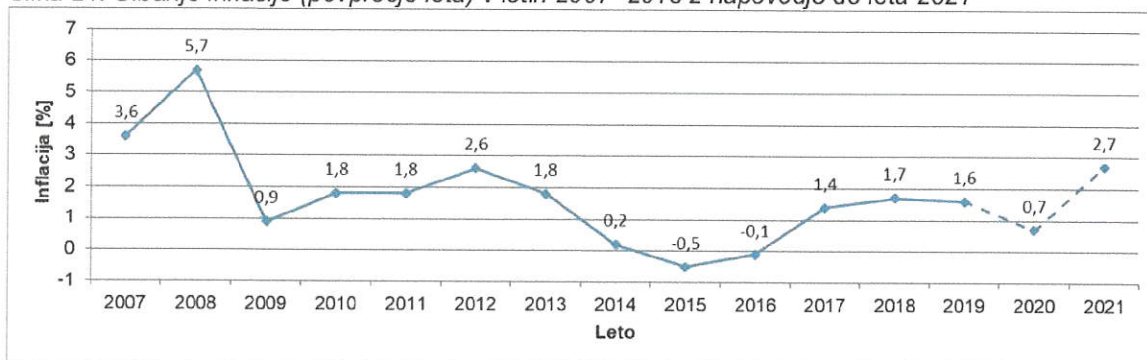


Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020; lastna obdelava podatkov

3.1.5 INFLACIJA

Inflacija bo v povprečju letošnjega leta nekoliko nižja kot lani, kar bo predvsem odraz nižjih cen energentov, naslednje leto pa se bo v primeru postopnega okrevanja gospodarstva zvišala. V prvih dveh mesecih letos se je pod vplivom višje rasti cen (nepredelane) hrane inflacija zvišala na okrog 2 %. V povprečju letošnjega leta pa bo predvidoma nižja (tudi glede na lani) predvsem zaradi nižjih pričakovanih cen naftnih derivatov in električne energije. V drugih skupinah lahko letos večinoma pričakujemo umirjeno rast cen, nekoliko hitrejša bi lahko bila rast cen komunikacijskih storitev, storitev povezanih z zdravjem in stanovanjem ter hrane. Po scenariju stabilizacije zdravstvenih razmer in začetka gospodarskega okrevanja v drugi polovici leta bi bila inflacija prihodnje leto lahko spet višja. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

Slika 24: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021



Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020; lastna obdelava podatkov

3.1.6 INVESTICIJE

Pričakujemo lahko velik upad obsega izvoza in investicij, ki bi lahko v predpostavljenem scenariju prihodnje leto (le) delno okrevala, nižja kot lani bo tudi zasebna potrošnja. Z izjemo državne potrošnje, ki se bo pod vplivom kriznih razmer prehodno okrepila, se bodo letos zmanjšale vse komponente BDP. V predstavljenem scenariju bo zasebna potrošnja nižja kot lani predvsem zaradi samoizolacije, vladnih ukrepov za omejitev socialnih stikov in povečane negotovosti. Na zmanjšanje zasebne potrošnje bo v manjši meri vplivalo tudi rahlo znižanje razpoložljivega dohodka, katerega padec pa bodo precej ublažili vladni ukrepi za omilitev posledic koronavirusa. Naložbe bodo močno reagirale na padec proizvodnje v prvi polovici letošnjega leta, dušila jih bo tudi velika negotovost. Ob zaostrenih razmerah v mednarodnem okolju in težavah pri transportu bodo podjetja iz menjalnega sektorja močno znižala investicije v opremo in stroje. Uvoz in izvoz bosta močno prizadeta predvsem zaradi padca svetovne trgovine in mednarodnih omejitev. Upad v menjavi večine storitev bo močan (najbolj izrazit bo predvidoma v segmentu potovanj), precej pa se bo zmanjšal tudi izvoz blaga. V letu 2021 bi po tem scenariju predvidoma prišlo do delnega okrevanja izvoza in uvoza, kar je povezano s predpostavljenim oživljanjem aktivnosti v naših trgovinskih partnericah, rastjo mednarodne trgovine in postopnim okrevanjem domačega gospodarstva. V primeru stabilizacije razmer v

drugem polletju letos se bodo z nekaj zamika pričele postopoma povečevati tudi investicije, vendar rast ne bo nadomestila letošnjega upada. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

3.1.7 VIRI FINANCIRANJA

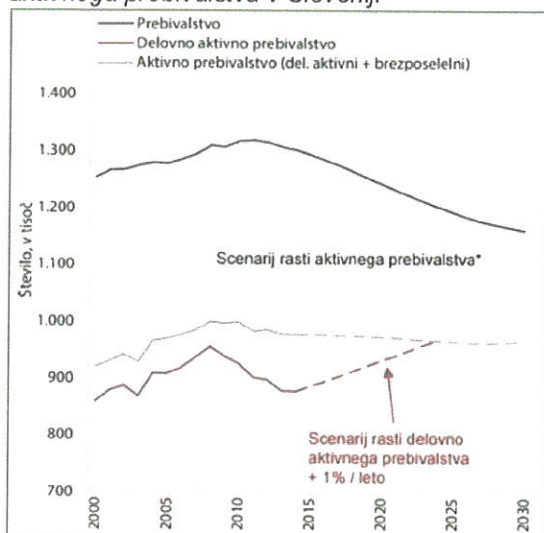
Pomembne ukrepe za omejitev negativnih posledic sta sprejela tudi ECB in Evropska komisija. Sloveniji in drugim državam EU bodo za blažitev posledic pandemije novega koronavirusa na voljo še preusmerjena kohezijska sredstva EU (iz strukturnih in naložbenih skladov), ki naj bi bila porabljena za pomoč zdravstvu, malim in srednjim podjetjem in trgu dela. Evropska komisija tudi prilagaja pravila EU glede večletnih finančnih okvirov držav članic in glede državnih pomoči, da bi državam članicam omogočila ustrezen odziv na izredne razmere. Javnofinančne politike in zagotavljanje likvidnosti gospodarstva in prebivalstva prek poslovnih bank bo močno podpirala monetarna politika ECB, in sicer z obsežnim programom odkupovanja vrednostnih papirjev do konca letošnjega leta (zaenkrat v vrednosti 7,3 % BDP evrskega območja) ter povečanjem obsega posojil poslovnim bankam po izjemno nizkih obrestnih merah. Slovenska vlada, Evropska komisija in ECB poudarjajo, da so pri ukrepih prožni in da jih bodo po potrebi okrepili. Vir: UMAR, 2020. Scenarij COVID – 19. Ljubljana, april 2020

3.1.8 DEMOGRAFSKA GIBANJA

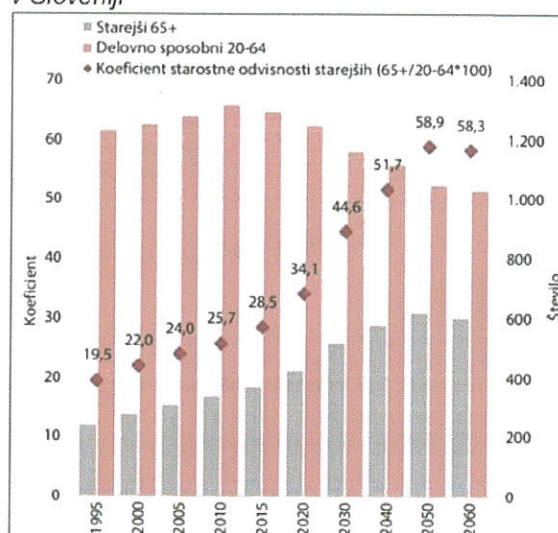
V prihodnje bodo na možnosti za zagotavljanje dostojnega življenja pomembno vplivale demografske spremembe, ki so v Sloveniji zelo intenzivne. Pričakovano trajanje življenja se povišuje, delež starejših narašča, število rojstev stagnira, število neto priselitev pa je razmeroma majhno. Po letu 2011 se 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 pogosteje 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 25: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 26: Koefficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



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

3.1.9 DONOSNOST 10-LETNIH DRŽAVNIH OBVEZNIC

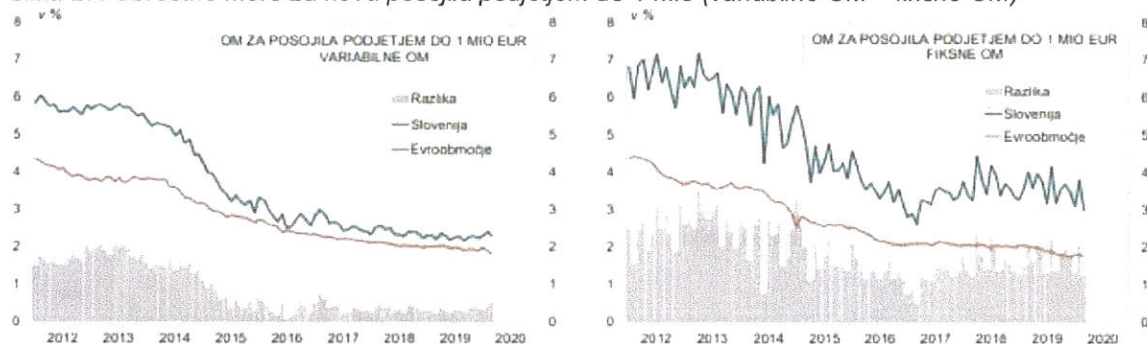
Donosnost slovenskih državnih obveznic na dan ocenjevanja:

Daily Fixing snapshots 03/11/20 H1100 (CET)							
DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
11.03.2020	RSL	SI0002103149	STORLP12518.01.21	01.18.2021	101.030	0.69%	0.2
11.03.2020	RSL	SI0002103388	STORLP300008.01.21	01.08.2021	101.525	0.60%	0.4
11.03.2020	RSL	SI0002103453	STORLP245025.03.22	03.25.2022	104.000	0.62%	1.4
11.03.2020	RSL	SI0002103974	STORLP200031.03.23	03.31.2023	101.940	0.60%	2.4
11.03.2020	RSL	SI0002102984	STORLP162569.09.24	09.09.2024	120.265	0.57%	3.6
11.03.2020	RSL	SI0002103545	STORLP242528.07.25	07.28.2025	112.805	0.54%	4.5
11.03.2020	RSL	SI0002103164	STORLP512536.03.26	03.30.2026	130.815	0.49%	4.8
11.03.2020	RSL	SI0002103685	STORLP124022.03.27	03.22.2027	110.780	0.42%	6.1
11.03.2020	RSL	SI0002103776	STORLP100006.03.28	03.06.2028	110.245	0.38%	7.1
11.03.2020	RSL	SI0002103842	STORLP115751.03.29	03.14.2029	111.970	0.23%	8.0
11.03.2020	RSL	SI0002103966	STORLP012751.04.30	01.14.2030	104.565	0.22%	9.3
11.03.2020	RSL	SI0002103990	STORLP087515.07.30	07.15.2030	110.330	0.18%	9.3
11.03.2020	RSL	SI0002103602	STORLP225003.03.12	03.03.2032	127.325	0.14%	10.1
11.03.2020	RSL	SI0002103487	STORLP150025.03.15	03.25.2035	121.130	0.03%	13.1
11.03.2020	RSL	SI0002103677	STORLP175003.11.30	11.03.2036	129.110	0.26%	17.5
11.03.2020	RSL	SI0002103552	STORLP312507.08.15	08.07.2045	167.650	0.29%	19.4

MTS Slovenia Daily Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>

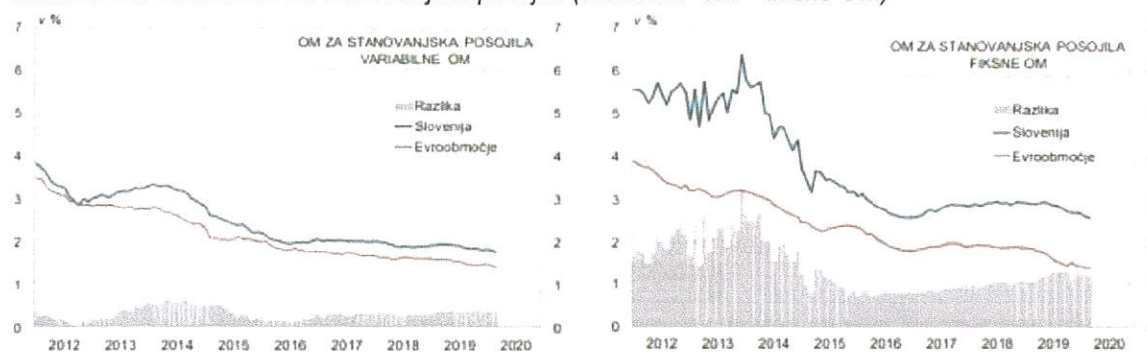
3.1.10 OBRESTNE MERE

Slika 27: Obrestne mere za nova posojila podjetjem do 1 mio (variabilne OM – fiksne OM)



Vir: Banka Slovenije, 2020. Mesečna informacija o poslovanju bank. Ljubljana, maj 2020

Slika 28: Obrestne mere za stanovanjska posojila (variabilne OM – fiksne OM)



Vir: Banka Slovenije, 2020. Mesečna informacija o poslovanju bank. Ljubljana, maj 2020

3.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

3.2.1 OSREDNJESLOVENSKA 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/>

3.2.2 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 (26,5 %), z 238 prebivalci/km² pa ima regija tudi daleč najvišjo gostoto naseljenosti (slovensko povprečje je 103). Povprečna starost prebivalcev v regiji je najnižja med regijami in znaša 42 let. Regija beleži pozitiven naravni prirast (rodnost je višja od smrtnosti) in pozitiven skupni prirast, kar kaže na pozitiven 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 1.074 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 42,6 leta.

Tabela 6: Demografski podatki Slovenije, regije in občine

	Površina		Število prebivalcev, 2020/1		Gostota prebivalstva na km ²	Povprečna starost prebivalcev [leta]	Naravni prirast, 2018	Skupni prirast (naravni + selitveni), 2018
	[km ²]	[%]		[%]				
Slovenija	20.273	100	2.095.861	100	103,38	43,5	-900	14.028
Osrednjeslovenska regija	2.334	11,5	555.274	26,5	237,9	42	998	6.856
Ljubljana	275	1,4	295.504	14,1	1.074,56	42,6	302	3.471

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

3.2.3 EKONOMSKE KARAKTERISTIKE

V Osrednjeslovenski regiji ima 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 (7,7 %) je nižja od povprečja v Sloveniji (8,3 %). Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je najvišja med vsemi statističnimi regijami in znaša 1.231 EUR.

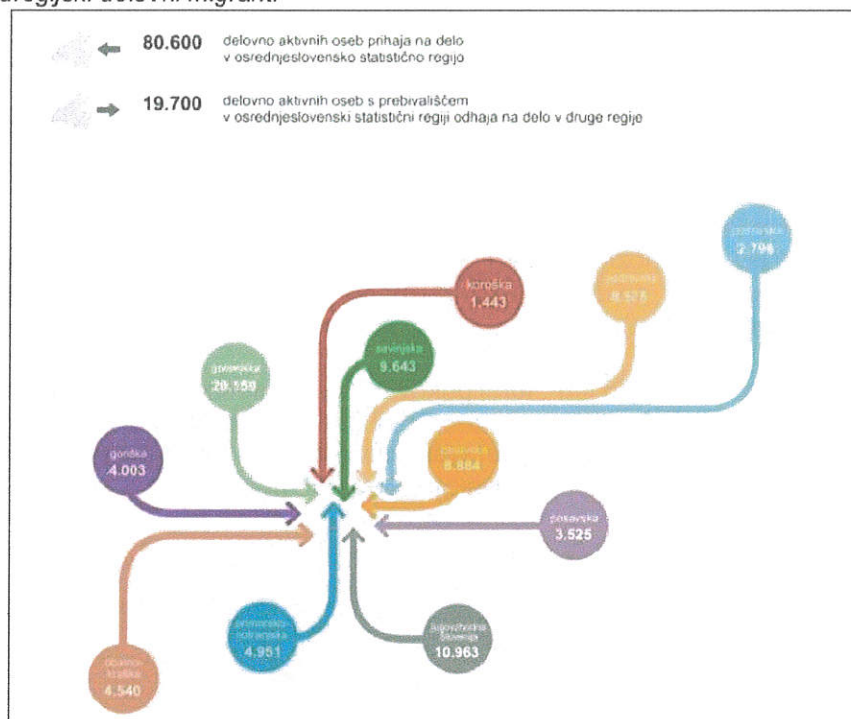
Osrednjeslovenska statistična regija je ustvarila 37,1 % nacionalnega BDP oz. več kot 31.000 EUR na prebivalca. V tej regiji je največ podjetij (tretjina vseh podjetij v Sloveniji) in tudi največ hitrorastočih podjetij (34 %). Samo v občini Ljubljana je bilo v letu 2018 ustvarjenih skoraj 2,2 milijona turističnih prenočitev, od tega so jih 95 % ustvarili tuji turisti.

Tabela 7: Ekonomske karakteristike Slovenije, regije in občine

	Število podjetij, 2018		Število delovno aktivnih prebivalcev, 2019/12	Število registriranih brezposelnih oseb, 2019	Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 2019	Povprečna mesečna neto plača (EUR), 2019	BDP (mio. EUR), 2018		BDP na prebivalca (EUR), 2018
		[%]						[%]	
Slovenija	200.174	100	901.537	81.104	8,3	1.133,50	45.755	100	22.083
Osrednjeslovenska regija	67.550	33,8	314.873	20.132	7,7	1.231,33	16.970	37,1	31.169
Ljubljana	42.870	21,4	234.606	12.570	9,1	1.281,66			

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

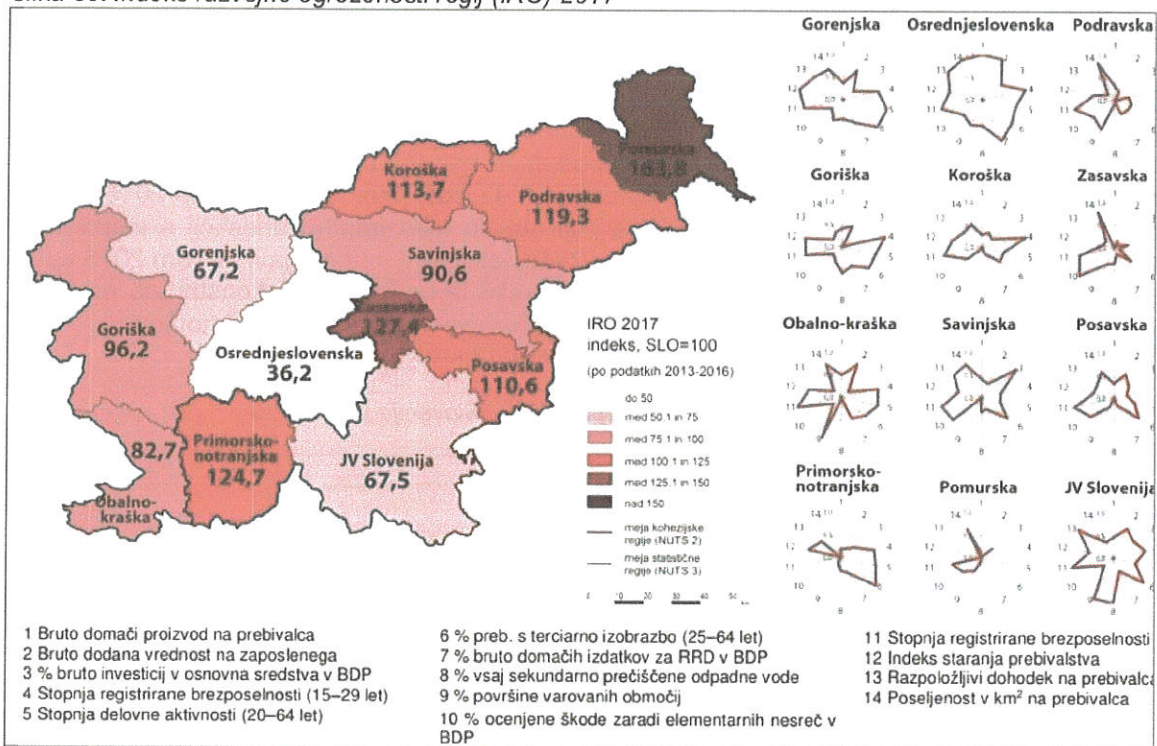
Slika 29: Medregijski delovni migranti



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 30: Indeks razvojne ogroženosti regij (IRO) 2017



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

3.3 TRG NEPREMIČNIN

3.3.1 OBSEG PROMETA

Po še začasnih podatkih smo za leto 2019 v Sloveniji evidentirali okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

Rekordna vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov v letu 2019 je v največji meri posledica večjega števila milijonskih poslov s poslovnimi nepremičninami. Lani je namreč lastnika zamenjalo več trgovskih centrov in hotelov. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) je tako presegla pol milijarde evrov. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami, ki vrednostno običajno predstavlja okoli 10 odstotkov vsega letnega prometa z nepremičninami, pa se je povečal na dobrih 20 odstotkov. Predvsem je lani izstopala skupna vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je presegla 400 milijonov evrov, medtem ko je leto prej znašala le dobrih 80 milijonov. Na ta račun so se v primerjavi z letom prej zmanjšali deleži prometa vseh ostalih vrst nepremičnin.

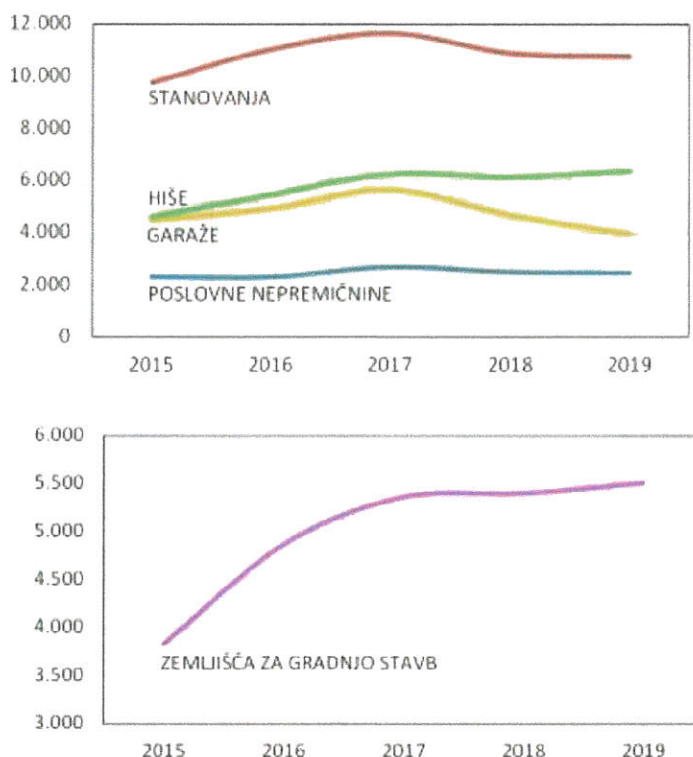
Po hitrem naraščanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami od oživitve trga v letu 2014 je bilo leta 2018 zaznati upad števila kupoprodaj za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leto 2019 je nato pokazalo, da je bil upad le začasen. Padanje števila kupoprodaj se je zaustavilo in celo ponovno začelo kazati zmerno tendenco rasti.

Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš. Tudi zaradi kupovanja starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), ki je posledica premajhne ponudbe novih stanovanj in zemljišč za gradnjo v Ljubljani in drugih večjih mestih.

V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize naslednjih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015. Glede na preliminarne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij s kmetijskimi zemljišči, kljub manjšemu nihaju navzdol v letu 2018, leta 2019 v primerjavi z letom 2015 večje za približno petino. Število kupoprodaj gozdnih zemljišč od leta 2015 konstantno narašča. Ocenjujemo, da je bilo lani v primerjavi z letom 2015 večje za najmanj 45 odstotkov.

Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Slika 31: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2015-2019



Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

3.3.2 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

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč med leti precej nihajo že na ravni Slovenije, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, predvsem glede na namen gradnje, velikost zemljišč in mikrolokacijo. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki investitorjem omogočajo največjo pozidavo. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, katerih cene so v povprečju za polovico nižje, in zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, ki so cenejša od zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb za okoli 70 odstotkov. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki so praviloma tudi največja in se nahajajo izven mestnih središč, v katerih so zazidljiva zemljišča, poleg letoviških krajev, relativno najdražja.

Na splošno so cene zazidljivih zemljišč najvišje tam, kjer je povpraševanje največje. To pa je v glavnem mestu, ob morju in v turističnih krajih. Z oddaljenostjo od središča mesta cene zazidljivih zemljišč občutno padajo in so v okolici največjih mest za več kot polovico nižje.

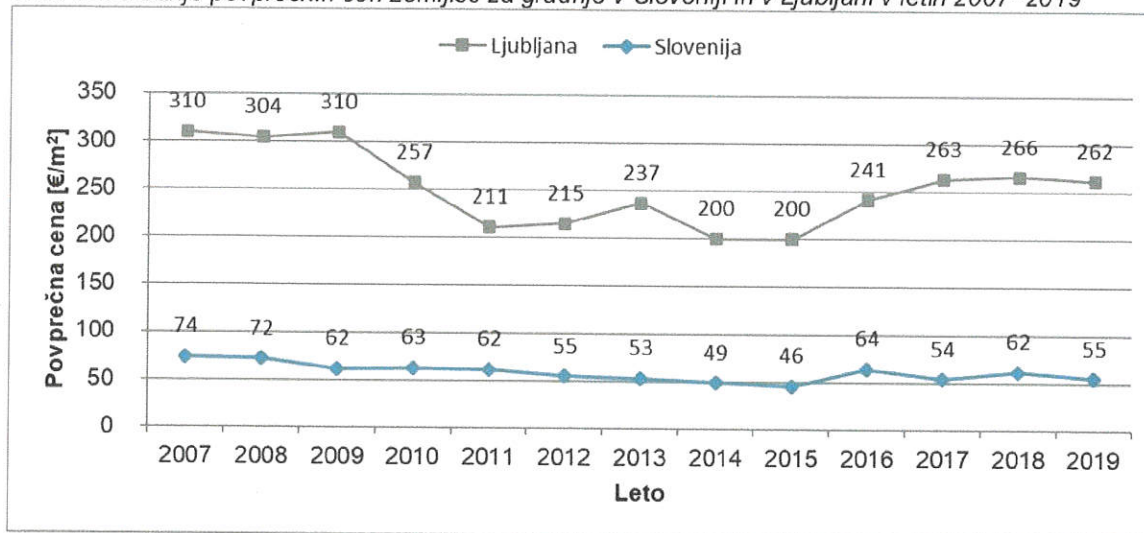
Lani so bile cene zazidljivih zemljišč daleč najvišje v Ljubljani, kjer je povpraševanje zelo veliko, ponudbe nezazidanih zemljišč za takojšnjo gradnjo pa praktično ni. Manjši investitorji tako v glavnem iščejo stare hiše za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb (vila-blokov), katerih cene pa gredo v nebo. Prodaje le-teh sicer niso evidentirane kot prodaje zazidljivih zemljišč in v danih podatkih niso upoštevane. V Ljubljani so cene zazidljivih zemljišč najbolj poskočile leta 2016, ko se je najbolj povečalo tudi število realiziranih transakcij. Potem se je predvsem zaradi premajhne ponudbe kakovostnih zemljišč začela rast cen umirjati, tako da so cene v zadnjih dveh letih praktično stagnirale. Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Tabela 8: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019

Zemljišča za gradnjo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA													
Povprečna cena [€/m ²]	74	72	62	63	62	55	53	49	46	64	54	62	55
Velikost vzorca	2.644	2.567	1.219	1.277	1.291	1.202	1.017	1.024	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna površina [m ²]	1.470	1.202	1.041	964	940	938	940	1.000	1.110	1.380	1.430	1.470	1.420
LJUBLJANA													
Povprečna cena [€/m ²]	310	304	310	257	211	215	237	200	200	241	263	266	262
Velikost vzorca	95	81	33	45	54	37	27	n.p.	57	90	96	139	106
Povprečna površina [m ²]	1.757	1.141	889	1.331	1.053	606	720	n.p.	900	2.550	1.120	1.710	1.200

Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020

Slika 32: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019



Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020; lastna obdelava podatkov

3.3.3 STANOVANJA

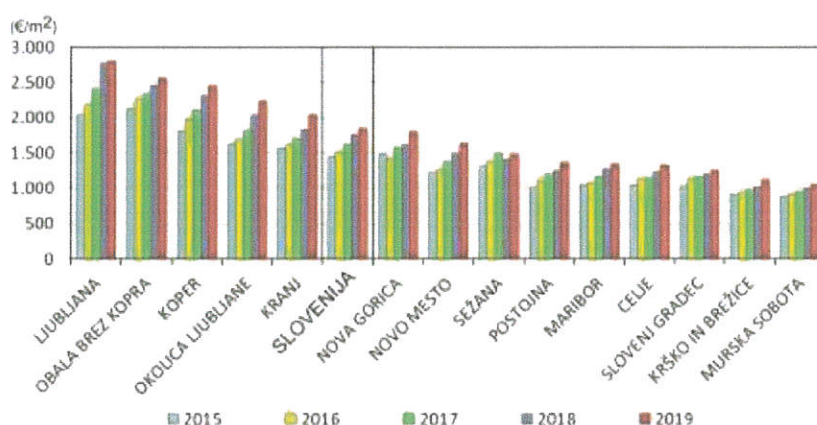
Slovenija

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m²) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov.

Po Ljubljani, kjer so cene stanovanj presegle pred tem rekordno vrednost iz leta 2008 že v letu 2018, so bile v letu 2019 tudi na večini ostalih območij države dosežene rekordne cene

stanovanj. Med večjimi mesti je izjema le Celje, kjer so se cene stanovanj leta 2008 izjemno povišale, tako da je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja v Celju (1.320 €/m²) še vedno za 6 odstotkov nižja kot leta 2008. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 je bila lani v Ljubljani povprečna cena rabljenega stanovanja (2.800 €/m²) višja za 5 odstotkov, v Kranju (2.040 €/m²) že za 11 odstotkov, v Okolici Ljubljane (2.240 €/m²) za 8 odstotkov, v Kopru (2.450 €/m²) za 6 odstotkov in na Obali brez Kopra (2.650 €/m²) za 4 odstotke. Rekordne povprečne cene rabljenih stanovanj so bile dosežene tudi v Novem mestu (1.630 €/m²) in Postojni (1.360 €/m²). V Mariboru (1.340 €/m²) se je povprečna cena rabljenega stanovanja lani izenačila s tisto iz leta 2008, v Novi Gorici (1.800 €/m²) in Murski Soboti (1.050 €/m²) pa se ji je povsem približala. Tudi za Krško, Brežice, Sežano in Slovenj Gradec na podlagi razpoložljivih vzorcev ocenjujemo, da cene stanovanj v letu 2019 še niso bile rekordne. Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Slika 33: Povprečne cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v letih 2015–2019



Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Ljubljana

Leta 2019 je bilo v Ljubljani zgrajenih med 500 in 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Velika večina jih je bila prodanih oziroma rezerviranih vnaprej že med gradnjo. Cene z DDV so se gibale med 3.200 in 4.200 €/m², najdražja stanovanja pa so se prodajala za okoli 5.300 €/m². Glede na do zdaj evidentirane prodaje je bila povprečna cena novega stanovanja v Ljubljani lani okoli 3.750 €/m². Samo v letu 2018 je zrasla za 30 odstotkov, lani pa še za 20 odstotkov. Lani je bilo v ljubljanski občini še okoli 1.100 stanovanj v gradnji. Od teh je, oziroma naj bi jih bilo, v letu 2020 dokončanih okoli 500, preostala pa naj bi bila dokončana leta 2021. Vsaj 70 odstotkov stanovanj v gradnji naj bi bilo že rezerviranih. Oglaševane cene se gibljejo od 2.800 €/m² do 6.800 €/m². Najnižje so na Rudniku in v Šiški, najvišje v centru mesta in v Rožni dolini. Poleg tržnih je v gradnji tudi preko 650 neprofitnih stanovanj. Največ med njimi v soseski Novo Brdo, kjer Stanovanjski sklad RS financira gradnjo skoraj 500 najemnih stanovanj. Pred epidemijo COVID-19 je bila v ljubljanski občini načrtovana gradnja še vsaj 3.300 stanovanj. Glavnina stanovanj naj bila zgrajena do konca leta 2021. Okoli 800 stanovanj naj bi se začelo graditi letos, okoli 1.800 v letu 2021 in okoli 700 leta 2022. Poleg gradnje za trg je predvidenih še okoli 1.000 neprofitnih stanovanj. Predvidena gradnja naj bi v prihodnjih dveh letih zadostila velikemu povpraševanju po stanovanjih v Ljubljani, vendar je veliko vprašanje, kako bodo posledice epidemije vplivale na povpraševanje, in koliko načrtov za gradnjo bo na koncu tudi realiziranih.

Po obratu cen leta 2015 je bila za Mestno občino Ljubljana značilna najhitrejša rast cen stanovanj v državi. Cene so pospešeno rastle do leta 2018, ko so zrasle kar za 15 odstotkov. V lanskem letu se je rast cen umirila, tako da so bile v povprečju cene lani le za odstotek višje kot leto prej. V povprečju so bile cene stanovanj v ljubljanski občini leta 2019 za 38 odstotkov višje kot leta 2015, povprečna cena rabljenega stanovanja pa je dosegla rekordno vrednost 2.800 €/m².

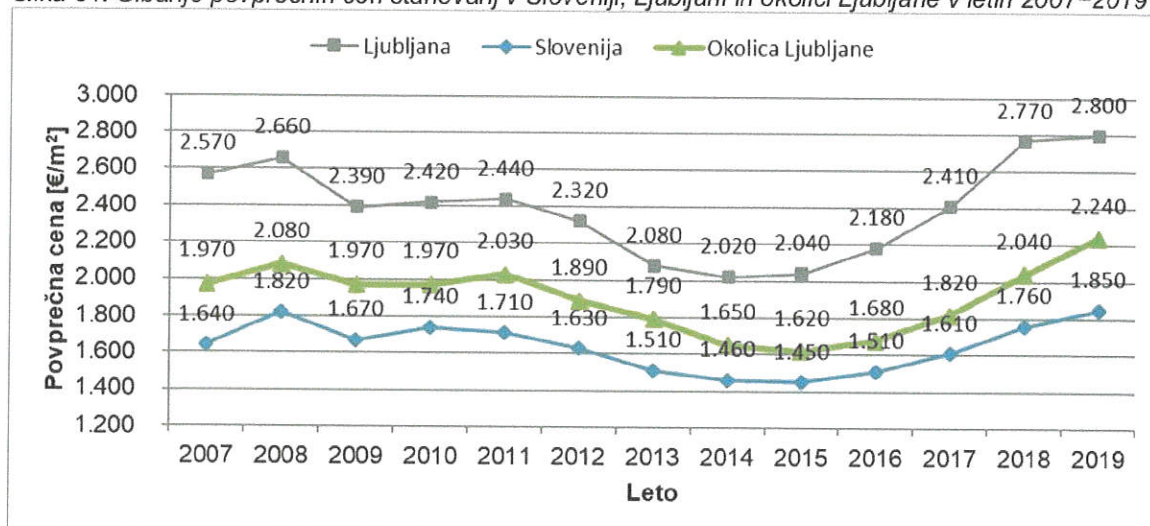
Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v ljubljanski občini so bile lani kot po navadi najvišje v najbolj prestižnem delu Ljubljane, ki ga predstavljata mestna predela Center-Trnovo in Rožnik. Povprečna cena rabljenega stanovanja v predelu Center-Trnovo je znašala 3.140 €/m², kar je najvišja cena v državi. Nad mejo tri tisoč evrov na kvadratni meter je bila lani tudi cena rabljenega stanovanja v predelu Rožnik (3.070 €/m²), ki ima sicer relativno majhen fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj na tem območju prevladujejo samostojne hiše in vile, večina stanovanj pa se nahaja v manjših večstanovanjskih stavbah, tako imenovanih vila blokih. Po povprečni ceni rabljenega stanovanja v letu 2019 sledita Vič-Rudnik (2.820 €/m²) in Šiška (2.790 €/m²), kjer so bile lani cene stanovanj za okoli 10 odstotkov nižje kot v predelu Center-Trnovo. Povprečne cene rabljenih stanovanj v predelih Dravlje-Šentvid-Šmarna gora (2.690 €/m²), Bežigrad (2.680 €/m²) in Golovec-Jarše-Moste (2.640 €/m²) so bile lani za okoli 15 odstotkov nižje kot v predelu Center-Trnovo, v predelu Črnuče-Posavje pa že za skoraj 20 odstotkov. Najnižje so bile lani cene stanovanj v mestnem predelu Polje-Sostro, kjer je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 2.390 €/m² in je bila za okoli 25 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo. Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Tabela 9: Gibanje povprečnih cen stanovanj v Sloveniji, Ljubljani in okolici Ljubljane v letih 2007–2019

Stanovanja	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA													
Povprečna cena [€/m ²]	1.640	1.820	1.670	1.740	1.710	1.630	1.510	1.460	1.450	1.510	1.610	1.760	1.850
Velikost vzorca	6.465	4.897	4.014	5.435	5.457	4.902	4.902	5.967	5.747	6.885	7.162	6.662	6.759
Uporabna površina [m ²]	53	53	51	52	51	52	52	52	52	53	52	53	53
LJUBLJANA													
Povprečna cena [€/m ²]	2.570	2.660	2.390	2.420	2.440	2.320	2.080	2.020	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800
Velikost vzorca	1.535	1.248	1.000	1.591	1.481	1.406	1.322	1.697	1.522	1.861	1.834	1.665	1.759
Uporabna površina [m ²]	54	54	52	54	53	53	53	53	54	54	53	53	53
OKOLICA LJUBLJANE													
Povprečna cena [€/m ²]	1.970	2.080	1.970	1.970	2.030	1.890	1.790	1.650	1.620	1.680	1.820	2.040	2.240
Velikost vzorca	378	337	248	310	312	368	343	439	411	535	565	471	465
Uporabna površina [m ²]	53	56	56	52	54	54	53	54	53	54	55	54	53

Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020;

Slika 34: Gibanje povprečnih cen stanovanj v Sloveniji, Ljubljani in okolici Ljubljane v letih 2007–2019



Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020; lastna obdelava podatkov

3.3.4 POSLOVNE NEPREMIČNINE

3.3.4.1 LASTNIŠKI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod) vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne

obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prostokonkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov je prihajalo v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij. Vir: GURS, 2017. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016. Ljubljana, april 2017

Lanski trg poslovnih nepremičnin je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Cene pisarn so lani več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale. Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

PISARNE

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Ne glede na precejšnja nihanja povprečnih cen, ki so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn, ob upoštevanju sprememb v strukturi prodanih pisarn ocenjujemo, da so cene pisarn na ravni države v obdobju od leta 2015 do 2019 več ali manj stagnirale oziroma le rahlo zrasle. Pa še to predvsem na račun glavnega mesta, kjer so se cene pisarn v tem obdobju zvišale, medtem ko so se v Mariboru in ostalih slovenskih mestih praviloma znižale.

V Ljubljani so cene pisarn od leta 2015 po naši oceni zrasle od 10 do 15 odstotkov, in sicer predvsem na račun rasti v letih 2016 in 2017. Najemnine so se po naši oceni v tem času zvišale za okoli 5 odstotkov. V lanskem letu so se cene in najemnine pisarn v Ljubljani v povprečju za malenkost znižale.

Po naši oceni so bile lani cene pisarn v Mariboru v primerjavi z letom 2015 nižje za 5 do 10 odstotkov, kar je predvsem posledica tega, da so cene dosegle dno šele leta 2016.

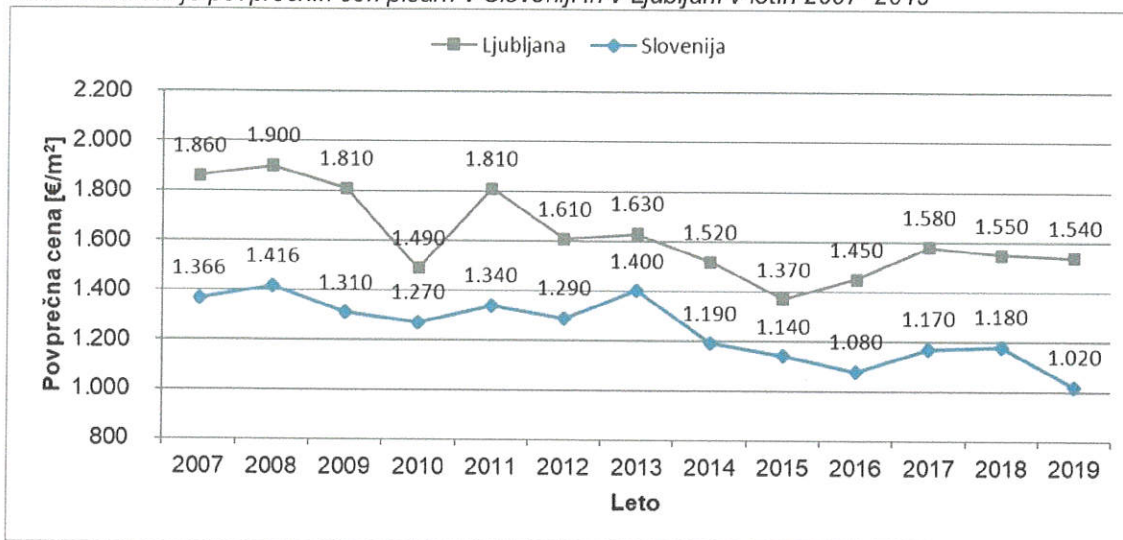
Najemnine so se nekoliko zvišale. Tako kot v Ljubljani, so se cene in najemnine pisarn v Mariboru lani nekoliko znižale. Vir: GURS, 2020. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019. Ljubljana, maj 2020

Tabela 10: Gibanje povprečnih cen pisarn v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019

Pisarne	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA													
Povprečna cena [€/m ²]	1.366	1.416	1.310	1.270	1.340	1.290	1.400	1.190	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020
Velikost vzorca	556	328	200	254	236	248	261	293	289	307	373	343	299
Uporabna površina [m ²]	152	150	135	131	125	99	141	150	125	145	180	140	130
LJUBLJANA													
Povprečna cena [€/m ²]	1.860	1.900	1.810	1.490	1.810	1.610	1.630	1.520	1.370	1.450	1.580	1.550	1.540
Velikost vzorca	150	84	69	109	100	105	99	105	110	98	119	99	83
Uporabna površina [m ²]	254	200	119	147	120	82	215	155	170	200	275	210	135

Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020

Slika 35: Gibanje povprečnih cen pisarn v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019



Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020; lastna obdelava podatkov

LOKALI

Slovenija

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen. Vir: GURS, 2018. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017. Ljubljana, avgust 2018

Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih supermarketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtino. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.

Cene lokalov izven velikih trgovskih centrov so močno povezane s cenami stanovanjskih nepremičnin. Tako so tradicionalno najvišje cene lokalov v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani. Na račun paketnih prodaj trgovskih centrov, ki se praviloma ne glede na različna območja države prodajajo po enotni ceni, cene

lokalov v Mariboru v primerjavi z Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj kot cene stanovanjskih nepremičnin in pisarn.

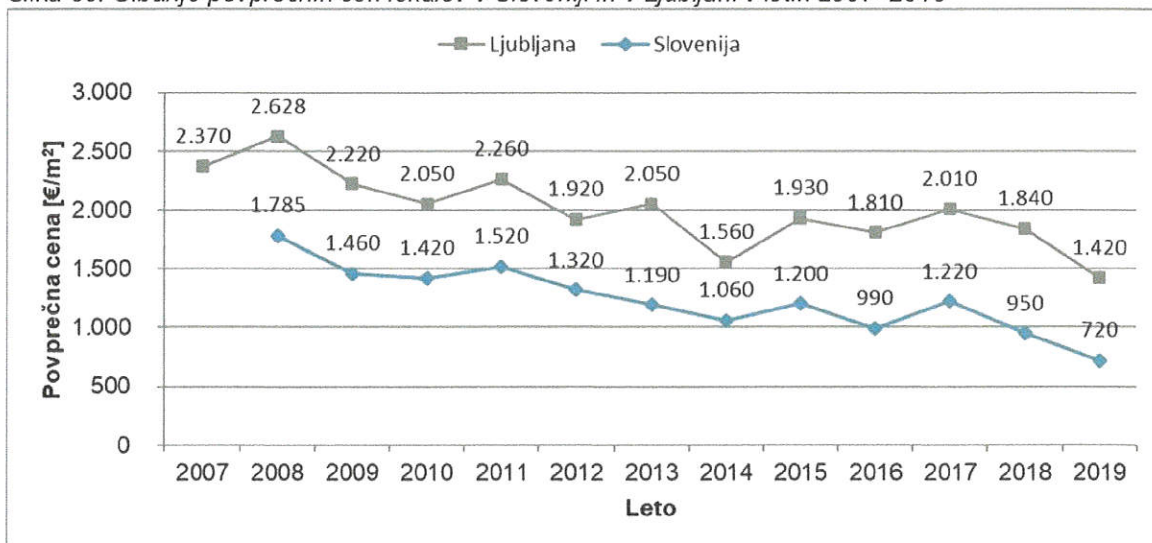
V Ljubljani je bil, kljub nihanju povprečnih cen zaradi medletnih sprememb v tipu in lastnostih prodanih lokalov, po letu 2015 prisoten trend rasti cen. Ocenjujemo, da so bile leta 2019, podobno kot za pisarne, cene lokalov v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 15 odstotkov. To je bilo precej nad slovenskim povprečjem, kar kaže, da so cene lokalov na ostalih območjih Slovenije v tem obdobju praviloma padle ali stagnirale. Po naši oceni so se najemnine lokalov v Ljubljani v istem obdobju zvišale za okoli 10 odstotkov

Tabela 11: Gibanje povprečnih cen lokalov v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019

Lokali	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA													
Povprečna cena [€/m ²]	n.p.	1.785	1.460	1.420	1.520	1.320	1.190	1.060	1.200	990	1.220	950	720
Velikost vzorca	n.p.	209	167	271	250	279	266	306	264	271	330	333	313
Uporabna površina [m ²]	n.p.	120	144	99	107	109	128	175	125	120	115	125	210
LJUBLJANA													
Povprečna cena [€/m ²]	2.370	2.628	2.220	2.050	2.260	1.920	2.050	1.560	1.930	1.810	2.010	1.840	1.420
Velikost vzorca	100	29	46	70	83	92	66	75	81	66	118	103	78
Uporabna površina [m ²]	84	88	81	72	74	89	108	270	85	75	95	70	100

Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020

Slika 36: Gibanje povprečnih cen lokalov v Sloveniji in v Ljubljani v letih 2007–2019



Vir: GURS, 2008 - 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019. Ljubljana, 2008–2020; lastna obdelava podatkov

INDUSTRIJSKI PROSTORI

Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic. Industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prostem konkurenčnem trgu. Prenosi lastništva industrijskih obratov in spremljajočih objektov se izvajajo v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

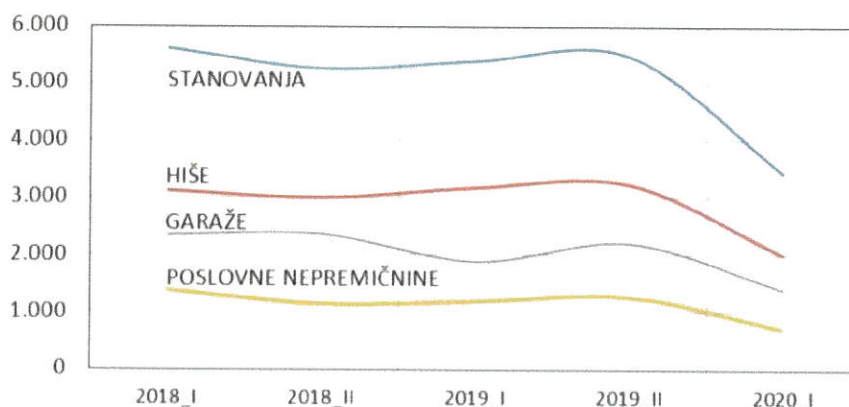
3.3.5 VPLIV PANDEMIJE COVID – 19

Ukrepi za zajezitev epidemije Covid-19 v Sloveniji, ki so za dva meseca zaustavili tudi normalno poslovanje z nepremičninami, so seveda močno vplivali na nepremičninski trg v prvi polovici letošnjega leta. Dejavnost nepremičninskega trga je bila zato občutno manjša.

Do 15. julija je bilo za prvo polovico letošnjega leta evidentiranih okoli 5.450 transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v primerjavi z drugim polletjem 2019 zmanjšalo za 37 %, v primerjavi s prvim polletjem pa za 36 %. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi s prejšnjim polletjem zmanjšalo

za 38 %, v primerjavi z enakim obdobjem lani pa za 37 %. Trendi gibanja števila transakcij z garažami so bili v preteklih dveh letih zelo podobni kot za stanovanjske nepremičnine, medtem ko je bil padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2020 občutno večji, in kot rečeno do neke mere pričakovan ne glede na epidemijo. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin zmanjšalo za 45 %, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 41 %. Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 je bilo v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2019 manjše za okoli tretjino, kar pomeni, da je bil padec števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč zaradi epidemije nekoliko manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine.

Slika 37: Število evidentiranih transakcij za poslovne in stanovanjske nepremičnine, Slovenija 2018/1-2020/1



Na splošno so cene stanovanjskih nepremičnin, kljub velikemu dvomesečnemu upadu števila transakcij, še naprej rasle. Njihova statistična rast sicer ni presenetljiva. Podobnemu pojavu smo bili priča tudi leta 2008, ko je bil po nastopu krize nepremičninskega trga upad števila transakcij še precej večji, cene pa so prav tako zrasle. V takih razmerah se namreč prodajajo le še »boljša« in že tako relativno dražja stanovanja, katerih cene pa se zaradi inercije trga še ne znižujejo.

Po sicer še precej nepopolnih podatkih so se v prvem polletju letošnjega leta cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v primerjavi z drugim polletjem 2019 zvišale za 3 %, v primerjavi s prvim polletjem 2019 za 7 % in v primerjavi s prvim polletjem 2018 za 11 %. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je prvič preseгла mejo 1.900 €/m².

V Ljubljani, Mariboru, Celju in Kranju so cene stanovanj v letošnjem prvem polletju v povprečju zrasle. Najbolj v Kranju, kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja po preliminarinih podatkih, ob praktično nespremenjenih povprečnih lastnosti prodanih stanovanj, za 7 % višja kot v drugem polletju 2019. V Mariboru je bila povprečna cena višja za 4 %, Ljubljani in Celju pa za 3 %. Na območju Okolice Ljubljane so cene stanovanj stagnirale. V Kopru in na območju Obale brez Kopra pa so se glede na razpoložljive podatke sicer opazno znižale, vendar je to, glede na razmeroma majhen in posledično morda ne dovolj reprezentativen statistični vzorec podatkov za ti območji, lahko vprašljivo.

Za nadaljnjo dejavnost trga in gibanje cen nepremičnin v letošnjem letu bodo odločilne gospodarske posledice epidemije in njihov vpliv na kupno moč prebivalstva. Vsekakor pa tudi nadaljnji potek epidemije. Kot kaže, smo se za zdaj večji krizi nepremičninskega trga izognili, ponovna zaustavitev poslovanja z nepremičninami zaradi novega vala epidemije pa bi skoraj gotovo vodila v globljo in dolgotrajnejšo krizo slovenskega nepremičninskega trga. Vir: GURS, 2020. Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem za 1. polletje 2020. Ljubljana, avgust 2020

4 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 2017

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 za izvedbo načina tržnih primerjav glede na opravljeno analizo trga in lastnosti ocenjevane nepremičnine ni dovolj kvalitetnih podatkov o nedavno prodanih primerljivih nepremičninah in bi opravljene prilagoditve temeljile na več predpostavkah, kot je to še smiselno, nabavnovrednostni način pa se v prvi vrsti uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na specialnih nepremičninah in za vrednotenje na neaktivnih trgih, sem za oceno vrednosti v predmetnem poročilu uporabila **na donosu zasnovan način**, za izvedbo katerega sem uspela pridobiti najzanesljivejše podatke. Na donosu zasnovan način je primeren način ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, katerih vrednost se oblikuje na podlagi njihovih donosov.

4.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

4.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po na donosu zasnovanem načinu temelji na načelu substitucije v smislu iskanja sedanje vrednosti pričakovanih prihodnjih donosov primerljivih nepremičnin. Uporablja se za ocenjevanje donos ustvarjajočih nepremičnin.

4.1.1.1 METODA DISKONTIRANEGA DENARNEGA TOKA

Z metodo diskontiranega denarnega toka ocenjujemo vrednost nepremičnine z izračunom sedanje vrednosti pričakovanih prihodnjih čistih denarnih tokov, ki so v posameznih obdobjih lahko različni in lahko trajajo omejeno obdobje. Za določitev sedanje vrednosti posameznega čistega denarnega toka le-tega diskontiramo z diskontno mero, ki predstavlja vsoto pričakovane donosnosti netveganih naložb in pribitkov za tveganje. Ker metoda upošteva omejeno trajanje denarnih tokov, je treba ob koncu obdobja praviloma kot dodatek k denarnemu toku zadnjega leta upoštevati tudi preostalo vrednost nepremičnine.

4.1.1.2 METODA NEPOSREDNE KAPITALIZACIJE

Metoda neposredne kapitalizacije izhaja iz metode diskontiranega denarnega toka ob dodatnih predpostavkah, in sicer ob predpostavki konstantnih denarnih tokovih oz. donosov in predpostavki trajnosti poslovanja. Vrednost nepremičnine tako predstavlja razmerje stanovitnega dobička nepremičnine povprečnega poslovnega leta in mere kapitalizacije, ki predstavlja diskontno mero, povečano za premijo za ohranitev kapitala zaradi amortizljivosti sredstva.

$$V = D/R, \quad (8)$$

kjer je V vrednost nepremičnine, D stanovitni dobiček in R mera kapitalizacije.

Postopek ocenjevanja:

- **Ocena stanovitnega dobička**
Stanovitni dobiček določimo z oceno potencialnega povprečne letnega dohodka nepremičnine (praviloma tržne najemnine), kateremu odštejemo ocenjeni odbitek za

nezasedenost in neizterljivost, ocenjene stalne in spremenljive stroške, ki zadevajo lastnika nepremičnine, ter nadomestitveno rezervo oz. rezervacije za popravila kratkotrajnih elementov.

- **Določitev mere kapitalizacije**

Mero kapitalizacije lahko določimo po dveh metodah:

- po **metodi tržne analize**, kjer se mera kapitalizacije izračuna iz razmerja stanovitnega dobička in prodajne cene nedavno prodane primerljive nepremičnine oz. več primerljivih nepremičnin;
- po **metodi dograjevanja**, kjer mero kapitalizacije po metodi Hendershottovega 3 - členskega modela tržnega ravnovesja izračunamo kot vsoto donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje (ki vključuje premijo za manjšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in premije za ohranitev kapitala.

4.1.1.3 METODE MNOŽITELJEV

Pri metodi množiteljev o vrednosti ocenjevanе nepremičnine sklepamo na podlagi posredne primerjave ocenjevanе in primerljivih nepremičnin, in sicer preko množitelja, ki predstavlja razmerje med donosom in vrednostjo primerljive nepremičnine. Uporaben je predvsem v primeru primerjave nepremičnin, ki imajo kljub enovitim fizičnim lastnostim bistveno različne ekonomske lastnosti (dosegajo bistveno drugačne donose).

Poznamo tradicionalne množitelje (npr. množitelj čistega dobička, množitelj prihodka, množitelj najemnin), pri katerih predpostavljamo trajne in konstantne donose, in množitelj nekajletnih donosov, pri katerem predpostavljamo sicer konstantne donose, vendar z omejenim trajanjem (stavbna pravica, koncesije, projekti za določen čas ...).

4.1.1.4 UPORABLJENE METODE

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem indikativno vrednost po na donosu zasnovanem načinu pridobila z izvedbo **metode neposredne kapitalizacije**, ki je primerna za ocenjevanje donos ustvarjajočih nepremičnin ob predpostavki stalne zahtevane donosnosti, konstantnih donosov in trajnosti poslovanja. Mero kapitalizacije sem določila z metodo dograjevanja.

4.1.2 OCENA STANOVITNEGA DOBIČKA

Enota primerjave

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

4.1.2.1 OCENA POTENCIALNE TRŽNE NAJEMNINE - DELAVNICA

Iz baze Trgoskop sem iz nabora realiziranih oddaj industrijskih prostorov na prostem trgu izbrala nepremičnine, ki so po bistvenih lastnostih najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. Vse nepremičnine predstavljajo industrijske prostore v Ljubljani v okolici ocenjevanе nepremičnine. Najemnine so podane v neto zneskih (brez DDV) in brez obratovalnih stroškov. V kolikor so pri transakciji obratovalni stroški všteti v pogodbeno ceno, sem jih pri analizi odštela od pogodbene najemnine v višini 1,0 €/m².

Tabela 12: Ocena najemnine – delavnica (industrijski prostor)

Id posla	Vrsta pravnega posla	Datum sklenitve pogodbe	Občina	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	NTP [m2]	Cena [€/mesec]	DDV	Stroški vključeni	Cena brez DDV in stroškov [€/m2]
395827	Najemni posel	01.08.2018	LJUBLJANA	BEŽIGRAD	1990	65,00	600,00	22,0%	da	6,57
400326	Najemni posel	29.10.2018	LJUBLJANA	ČRNUČE	1960	150,00	732,00	22,0%	ne	4,00
404987	Najemni posel	29.11.2018	LJUBLJANA	ČRNUČE	1960	122,00	626,62	22,0%	ne	4,21
408004	Najemni posel	21.12.2018	LJUBLJANA	ČRNUČE	1979	123,85	761,68	22,0%	da	4,04
408272	Najemni posel	31.12.2018	LJUBLJANA	ČRNUČE	1960	257,00	1.507,19	22,0%	ne	4,81
411658	Najemni posel	31.01.2019	LJUBLJANA	ČRNUČE	1960	210,00	1.024,80	22,0%	ne	4,00
417104	Najemni posel	01.03.2019	LJUBLJANA	ČRNUČE	1960	202,00	1.037,51	22,0%	ne	4,21
428517	Najemni posel	29.04.2019	LJUBLJANA	BIZOVIK	1978	259,20	1.830,00	22,0%	ne	5,79
494613	Najemni posel	05.05.2020	LJUBLJANA	TACEN	1949	71,00	350,00		ne	4,93

povprečje 4,73

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

Pri morebitni aplikaciji časovne prilagoditve sem upoštevala datum transakcije in trajanje najema. Ker je datum ocenjevanja znotraj posameznega intervala datuma transakcije in trajanja najema vsake od primerljivih nepremičnin, časovne prilagoditve nisem izvedla.

Lokacija

Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije industrijskih prostorov na vrednost nepremičnine, pri čemer sem upoštevala, da je vrednost nepremičnin sorazmerna njihovi donosnosti. Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v Ljubljani v isti vrednostni coni, zato prilagoditve niso potrebne.

Slika 38: Vrednostne cone za industrijske prostore



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

Velikost

Nepremičnine večjih površin na trgu praviloma dosegajo nižjo ceno na enoto površine kot nepremičnine manjših površin. Iz analize vseh najemnih poslov industrijskih prostorov v Ljubljani so bili izbrani po velikosti primerljivi prostori. Vse primerljive nepremičnine so velikosti do 260 m² in tako sodijo v isti velikostni razred kot ocenjevana nepremičnina, zato prilagoditve za velikost ne izvedemo.

Stroški

Enotne najemnine so podane v neto zneskih (brez DDV) in brez obratovalnih stroškov. V kolikor so pri transakciji obratovalni stroški všteti v pogodbeno ceno, sem jih pri analizi odštela od pogodbene najemnine v višini 1,0 €/m².

Glede na izvedeno analizo ter lokacijo, velikost in stanje prostorov sem kot primerno mesečno najemnino povprečnega poslovnega leta za ocenjevanje prostore privzela naslednje najemnino v višini 4,7 €/m².

4.1.2.2 DRUGI POTENCIALNI PRIHODKI

Drugih potencialnih prihodkov nepremičnine ne pričakujemo.

4.1.2.3 ODBITEK ZA NEZASEDENOST IN NEIZTERLJIVOST

Razlog za odbitek za nezasedenost in neizterljivost je občasna neoddanost nepremičnin ter občasna neizterljivost najemnin in pripadajočih stroškov. Odbitka ne privzemamo po trenutni nezasedenosti objektov, saj je le-ta lahko samo rezultat slabega upravljanja z nepremičnino in ni nujno trajna lastnost, zato upoštevamo povprečno tržno nezasedenost primerljivih nepremičnin.

Najemne pogodbe se v povprečju sklepajo za obdobje 5 let, pri čemer ob menjavi najemnika nepremičnina ostane prazna 6 mesecev. Nezasedenost tako znaša 10 %.

V zvezi z neizterljivostjo sem predpostavila, da gre za poučenega najemodajalca, kateremu najemnik ob sklenitvi pogodbe plača varščino, ki pokrije morebitne neplačane najemnine. Prav tako sem predpostavila, da je možno s tožbo izterjati vse zapadle najemnine in si pokriti stroške sodnega postopka. Zaradi navedenega odbitka za neizterljivost nisem izpostavljala.

4.1.2.4 STALNI IN SPREMENLJIVI STROŠKI

Pri stroških upoštevamo le stroške, ki zadevajo lastnika nepremičnine, in ne stroškov, ki jih lastnik prenese na najemnika. Glede na prakso v Sloveniji obratovalne stroške (ogrevanje, elektrika, odvoz smeti, voda in kanalščina, telefon, čiščenje ...) in stroške tekočega vzdrževanja prostorov (beljenje) plača najemnik (razen v primeru oddaje za turistične namene in seveda v času nezasedenosti nepremičnine), skladno z Zakonom o stavbnih zemljiščih pa plača neposredni uporabnik tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Lastnika ocenjevalne nepremičnine tako zadevajo le stroški zavarovanja in investicijskega vzdrževanja, ki sem jih upoštevala v kot nadomestitveno rezervo.

Stroški zavarovanja poslovnih prostorov (pisarniških prostorov, lokalov) po podatkih zavarovalnice Triglav znašajo povprečno 1,8 €/m². Za ocenjevano delavnico sem glede na stanje upoštevala polovični strošek zavarovanja v višini 0,9 €/m².

4.1.2.5 NADOMESTITVENA REZERVA

Nadomestitvena rezerva predstavlja pavšalno nadomestilo za stroške investicijskega vzdrževanja in obnove kratkotrajnih elementov (okna in vrata, tlaki, inštalacije, fasada, streha, zunanja ureditev), ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v ekonomski življenjski dobi objekta večkrat nadomestiti, da bi lahko dosegali stalne pričakovane donose nepremičnine. Pri oblikovanju zneska nadomestitvene rezerve je potrebno upoštevati stanje ter namen uporabe ocenjevalne nepremičnine.

Stroške obnove kratkotrajnih elementov za ocenjevani delavniški prostor sem upoštevala v višini 150 €/m², njihovo življenjsko dobo pa v višini 30 let. Za obnovo kratkotrajnih elementov je tako potrebno oblikovati pavšalno letno nadomestilo v višini 5,0 €/m². Pri tem sem upoštevala, da je ocenjevani prostor neobnovljen in potreben obnove, je neogrevan in je v

etažni lastnini, pri kateri si strošek vzdrževanja skupnih elementov stavbe (streha, fasada) delijo vsi etažni lastniki.

4.1.2.6 STANOVITNI DOBIČEK

Tabela 13: Izračun stanovitnega dobička

Delavnica			[€/leto]
NTP	98,7	[m ²]	
Neto mesečna najemnina	4,70	[€/m ² /mesec]	5.567
Potencialni letni prihodek			5.567
Nezasedenost	10	[%]	-557
Neizterljivost	0	[%]	0
Drugi prihodki	0	[€/leto]	0
Efektivni prihodek			5.010
Stalni stroški	0,9	[€/m ² /leto]	-89
Nadomestitvena rezerva	5	[€/m ² /leto]	-494
Odhodki skupaj			-582
STANOVITNI DOBIČEK [€]			4.428

4.1.3 OCENA MERE KAPITALIZACIJE

Metoda dograjevanja

Kadar ni verodostojnih podatkov o nedavno prodanih, ocenjevani nepremičnini primerljivih, nepremičninah in o njihovih cenah najema, mero kapitalizacije izračunamo po metodi dograjevanja. Pri metodi dograjevanja mero kapitalizacije po metodi Hendershottovega 3 - členskega modela tržnega ravnovesja izračunamo kot vsoto donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje (ki vključuje premijo za manjšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in premije za ohranitev kapitala. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Realna donosnost netveganih naložb

Za netvegane naložbe pri oblikovanju mere kapitalizacije štejemo tiste, za katere jamči država in imajo rok zapadlosti približno tolikšen, kolikor znaša tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Kot mero donosnosti netveganih naložb tako običajno upoštevamo donosnost slovenskih 10-letnih državnih obveznic do zapadlosti, in sicer po podatkih na dan ocenjevanja (Vir: MTS Slovenia Daily Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsi/fixing/>).

Tabela 14: Donosnost do zapadlosti dolgoročnih obveznic RS na dan ocenjevanja

Daily Fixing snapshots 03.11.2019 H1100 (CET)							
DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
11.03.2020	RSL	SI0002103149	SLOREP 4.375 15.03.21	01.03.2021	101.030	0.60%	0.2
11.03.2020	RSL	SI0002103388	SLOREP 3.000 08.03.21	01.03.2021	101.525	0.60%	0.1
11.03.2020	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25.03.22	01.03.2022	104.000	0.62%	1.3
11.03.2020	RSL	SI0002103974	SLOREP 0.200 31.03.23	01.03.2023	101.940	0.60%	2.4
11.03.2020	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 08.03.24	01.03.2024	120.265	0.57%	3.6
11.03.2020	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28.07.25	01.03.2025	112.805	0.54%	4.5
11.03.2020	RSL	SI0002103164	SLOREP 4.125 10.03.26	01.03.2026	130.815	0.49%	4.5
11.03.2020	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22.03.27	01.03.2027	110.780	0.42%	6.1
11.03.2020	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 08.03.28	01.03.2028	110.245	0.38%	7.1
11.03.2020	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.375 14.03.29	01.03.2029	111.970	0.23%	8.0
11.03.2020	RSL	SI0002103966	SLOREP 0.275 14.03.30	01.03.2030	104.565	0.22%	8.1
11.03.2020	RSL	SI0002103990	SLOREP 0.875 15.07.30	01.03.2030	110.330	0.18%	9.3
11.03.2020	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03.03.32	01.03.2032	127.325	0.14%	10.1
11.03.2020	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25.03.35	01.03.2035	121.130	0.03%	13.1
11.03.2020	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 09.11.39	01.03.2039	129.110	0.20%	17.5
11.03.2020	RSL	SI0002103552	SLOREP 4.125 07.08.45	01.03.2045	167.650	0.29%	19.4

MTS Slovenia Daily Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rs/fixing/>

Ker za izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne kapitalizacije tako pri izračunu stanovitnega dobička pri dinamiki najemnin upoštevamo neinflacijske razmere, moramo neinflacijske razmere upoštevati tudi v imenovalcu z uporabo realne donosnosti. Zaradi trenutno specifične situacije nizkih obrestnih mer kot donosnost netveganih naložb upoštevamo donosnost slovenske 10-letne državne obveznice do zapadlosti na dan ocenjevanja, pri tem pa predpostavimo, da je inflacija, ki je vključena v netvegano mero donosa, enaka nič. Tako donosnost obveznice predstavlja realno netvegano donosnost. Vir: Kebrič, Šturm, 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Sirius 2018/3, str. 17–26. Ljubljana, 2018

Realna donosnost netveganih naložb v konkretnem primeru tako znaša **0,03 %**.

Premija za tveganje

Premija za tveganje v tričlenskem modelu tržnega ravnovesja že vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo. Premija za tveganje je odvisna predvsem od tipa nepremičnine, lokacije in ekonomskega okolja ter funkcionalnih značilnosti nepremičnine. Medtem ko se za stanovanjske nepremičnine premija za tveganje giblje od 2,2 % do 3,9 %, znaša za trgovske in pisarniške in trgovske prostore od 5,0 % do 6,8 % in za industrijske nepremičnine od 6 % do 7,5 %. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Ocenjevana nepremičnina predstavlja starejšo delavnico izven industrijske cone ma območju stanovanjskih površin. Na podlagi lastnosti ocenjevane nepremičnine premijo za tveganje na podlagi empiričnih podatkov ocenimo na **7,0 %**. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

SIR*IUS, junij 2018

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtotermini, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Premija za ohranitev kapitala

Ker so nepremičnine, razen zemljišč, amortizljiva sredstva in se praviloma njihova vrednost s časom niža, moramo pri izračunu mere kapitalizacije upoštevati tudi premijo za ohranitev kapitala. Ta je odvisna od ocenjene nadomestitvene rezerve pri izračunu stanovitnega dobička in od gibanja cen na trgu nepremičnin. Premijo za ohranitev kapitala lahko v odvisnosti od preostale ekonomske življenjske dobe izračunamo po Ringovi (časovno enakomerni metodi), Hoskoldovi (odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplajamo po netvegani donosnosti) ali Inwoodovi metodi (odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplajamo po donosnosti predmetne nepremičninske naložbe).

Premijo za ohranitev kapitala sem izračunala po Hoskoldovi metodi:

$$p_{ok} = \frac{r_{nt}}{(1+r_{nt})^n - 1} \quad (10)$$

kjer je r_{nt} realna netvegana donosnost in n preostala ekonomska življenjska doba.

Pri izračunu stanovitnega dobička in nadomestitvene rezerve sem upoštevala, da bodo kratkotrajni elementi objekta redno investicijsko vzdrževani, kar bo podaljšalo ekonomsko življenjsko dobo objekta. Preostalo ekonomsko življenjsko dobo objekta sem tako privzela glede na preostalo ekonomsko življenjsko dobo dolgotrajnih elementov, ki sem jo upoštevala v višini 60 let.

Premija za ohranitev kapitala tako znaša **1,65 %**.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja

Tabela 15: Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja

Realna donosnost netveganih naložb	0,03%
Premija za tveganja	7,00%
Premija za ohranitev kapitala	1,65%
MERA KAPITALIZACIJE	8,68%

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja tako znaša 8,68 %.

4.1.4 INDIKATIVNA VREDNOST PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

	Delavnica
Stanovitni dobiček [€]	4.428
Mera kapitalizacije	8,68%
Ind. vrednost [€]	51.010,16
Ind. vrednost za celoto zaokroženo [€]	51.000
Ind. vrednost delež 1/2 [€]	25.500
Ind. vrednost [€/m ²]	516,72

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak del stavbe 1756-979-1, ki v naravi predstavlja delavnico neto tlorisne površine 98,7 m² na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana – Črnuče,

znaša po na donosu zasnovanem načinu na dan 3. 11. 2020 za celoto:

51.000 €.

4.2 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 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.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremenom 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.

5 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

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 **na donosu zasnovan način**.

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 del stavbe 1756-979-1**, ki v naravi predstavlja ki v naravi predstavlja delavnico neto tlorisne površine 98,7 m² na naslovu Cesta 24. junija 60, Ljubljana – Črnuče, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk **na dan 3. 11. 2020** znaša:

ID znak del stavbe 1756-979-1	celota	51.000 €
ID znak del stavbe 1756-979-1	delež 1/2	25.500 €

Ocenjena vrednost je izražena v neto znesku, brez DDV ali ostalih davkov.

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.

6 VIRI IN LITERATURA

6.1 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://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
- Geodetska uprava RS, 2008–2020. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2019*. Ljubljana, 2008–2020.
- Geodetska uprava RS, 2016. *Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu*. Ljubljana, oktober 2016.
- Geodetska uprava RS, 2016. *Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017*. Ljubljana, maj 2018.
- Geodetska uprava RS, 2020. *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019, april 2020*
- Aplikacija Trgoskop, URL: <https://www.trgnepremicnin.si/>
- 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://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>
- Najdi.si – zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2019. Vir: UMAR, 2019. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019*. Ljubljana, september 2019
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2020. *Scenarij COVID – 19*. Ljubljana, april 2020
- 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://gis.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, 2019. *Mesečna informacija o poslovanju bank*. Ljubljana, maj 2020
- Eurostat, URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- MTS Slovenia Dailiy Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rs/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)
- Etažni načrt GURS št. vloge 02132-00297/2006 z odločbo GURS št. 02132-00297/2006-2 z dne 14.06.2006 (obnova postopka)
- Etažni načrt GURS št. vloge 02132-00441/2006 z odločbo GURS št. 02132-00441/2006-2 z dne 8.11.2006
- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-3-42/2001-34202 z dne 29. 8. 2001
- Gradbeno dovoljenje št. 351-5-14/2002-34203 z dne 30. 12. 2002
- Gradbeno dovoljenje št. 351-5-111/2004-5-31100 z dne 31. 1. 2005

V postopku ocenjevanja 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.

6.2 LITERATURA

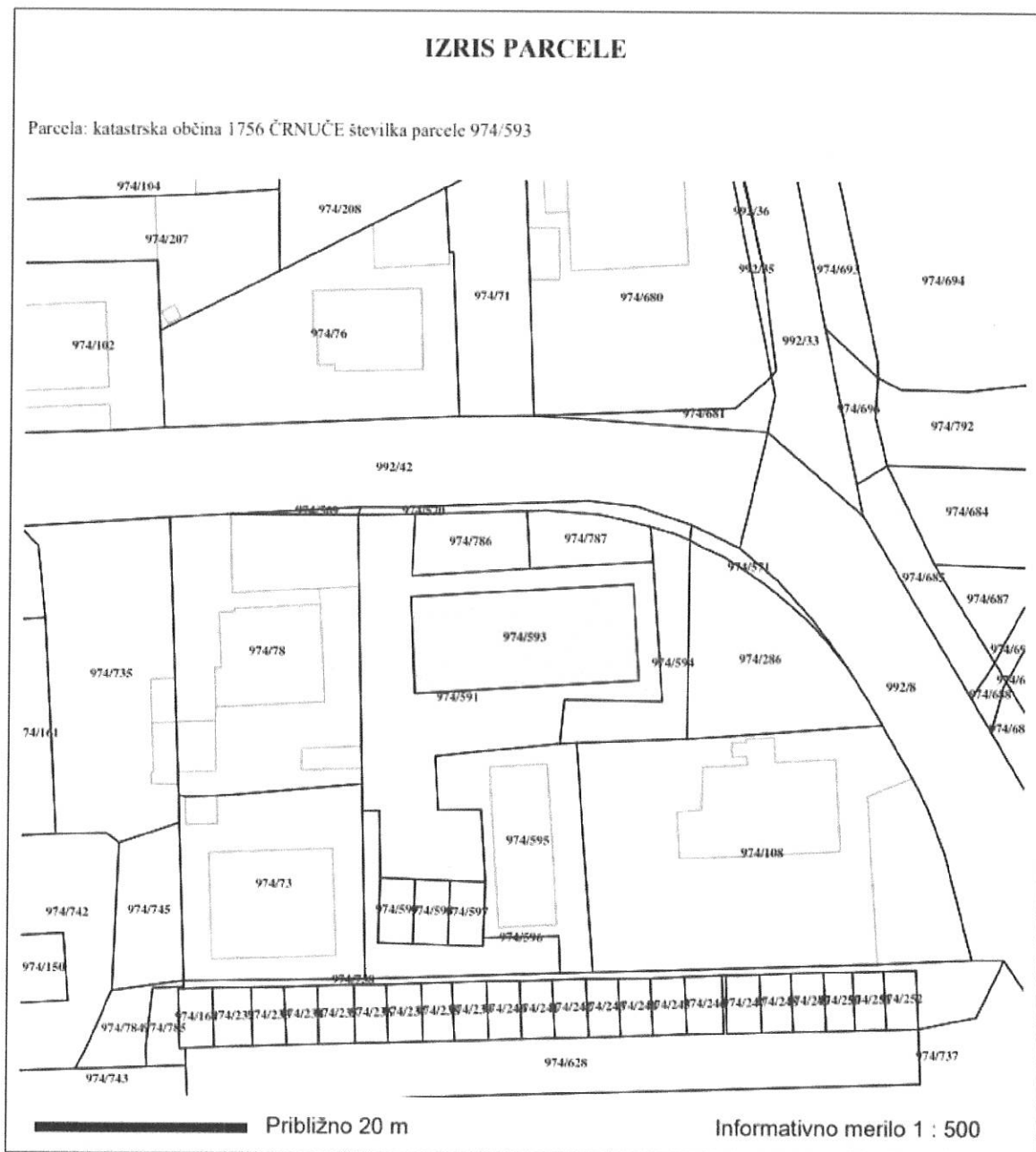
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18)
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Zakon o revidiranju (Ur.l.RS, št. 65/08, 63/13)
- Kodeks etičnih 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


59

7 PRILOGE

Seznam prilog:

- Izris parcele
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin




Stavbe

Katastrska občina 1756 ČRNUČE
Številka stavbe 979
Katastrski vpis DA
Število delov stavbe 9
Grafični prikaz na voljo samo za del stavbe

Legenda podatkov:
 Register nepremičnin
 Kataster stavb
 Zbirni kataster GJI
 Drugi upravljavci

Katastrska občina 1756 številka stavbe 979
Podrobni podatki o stavbi
 NASLOV STAVBE Ljubljana, Cesta 24. junija 60
 POVRŠINA STAVBE (M2) 488,0
 PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1756 ČRNUČE	974/593	191

ŠTEVILO ETAŽ	4
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	10,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1939
ŠTEVILO STANOVANJ	4
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopolasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
Telemach, širokopolasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
T-2 družba za ustvarjanje, razvoj in trženje elektronskih komunikacij in opreme d.o.o.	100 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	30 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici
 Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!
 Deli stavbe z energetske izkaznico: 5, 6

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	1	Poslovni del stavbe	DA
2	2	Stanovanje	DA
3	3	Klet	DA
4	4	Stanovanje	DA
5	5	Stanovanje	DA
6	6	Stanovanje	DA
7	-	Skupni komunikacijski prostor	DA
8	-	Skupni komunikacijski prostor	DA
9	2	Shramba, sušilnica, pralnica	DA

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA
STAVBE

1

ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA
PROSTORA

1

DEJANSKA RABA DELA
STAVBE

Poslovni del stavbe

KATASTRSKI
VPIS

DA

Legenda podatkov:  Register nepremičnin  Kataster stavb  Drugi upravljavci

Katastrska občina 1756 številka stavbe 979 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Ljubljana, Cesta 24. junija 60

KATASTRSKI VPIS DA

DEJANSKA RABA DELA STAVBE Poslovni del stavbe

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 98,7

POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 98,7

ŠTEVILKA ETAŽE 1

UPRAVNIK STAVBE -

LEGA DELA STAVBE V STAVBI 2 - pritličje

ŠTEVILKA NADSTROPJA -

LETO OBNOVE OKEN -

LETO OBNOVE INSTALACIJ 2005

DVIGALO Ne

VIŠINA ETAŽE -

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI POVRŠINA PROSTORA (M2)

poslovni prostor 98,70

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Identifikacijska številka dela stavbe			Površina dela stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe
Šifra katastrske občine	Številka stavbe v okviru katastrske občine	Številka dela stavbe v okviru stavbe		
1756	979	1	98,73	12740-nestanovajska

Deli stavbe

Številka dela stavbe	Površina m ²	Dejanska raba dela stavbe	Številka etaže	Število sob	Kuhinja	Kopalnica	Stranišče	Naselje	Ulica	Hišna številka
1	98,73	nestanovajska	1	0	N	N	N	LJUBLJANA	Cesta 24. junija	60

