

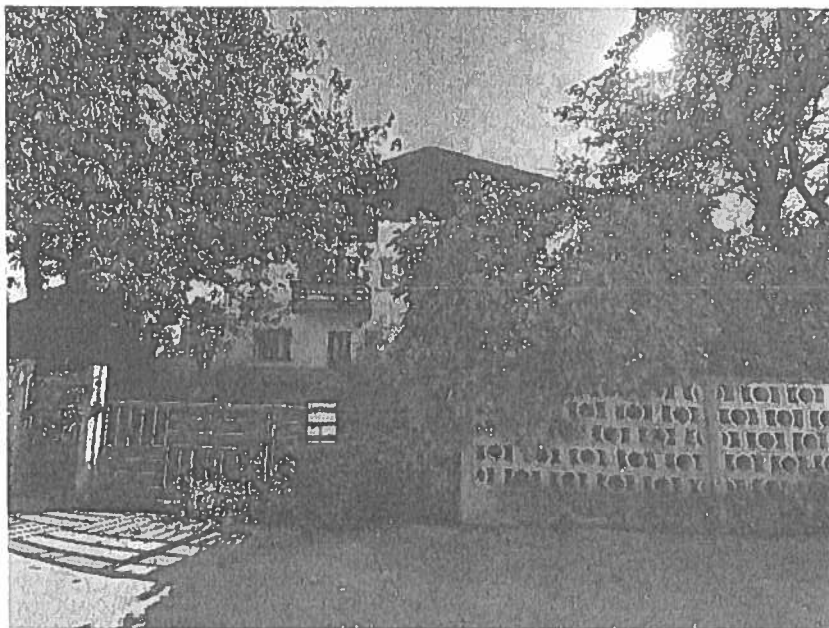


IZVRŠILNA ZADEVA Opr.št. 0865 VL 75754/2021-56

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

stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Vrhovci,  
cesta X 32, 1000 Ljubljana,

nepremičnina ID znak parcela 1982 355/29 do celote



<b>1. UVODNI DEL</b>	<b>3</b>
1.1. PREDMET OCENE	3
1.2. PODATKI O NAROČNIKU	3
1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	3
1.5. PODLAGA VREDNOSTI	3
1.6. DATUMI	3
1.7. OBSEG RAZISKAV	3
1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST	4
<b>2. OSNOVNI PODATKI</b>	<b>4</b>
2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	4
2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	4
2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	5
<b>3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI</b>	<b>6</b>
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED	6
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	9
3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE	12
3.4. OBSEG PROMETA IN CENE – STAVBNA ZEMLJIŠČA	14
3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	17
<b>4. ZEMLJIŠKOKNJŽNO STANJE</b>	<b>18</b>
<b>5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS</b>	<b>18</b>
<b>6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE</b>	<b>19</b>
6.1. LOKACIJA	19
6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	21
6.3. PREDMETNA NEPREMIČNINA	21
<b>7. STANDARD VREDNOSTI</b>	<b>25</b>
<b>8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA</b>	<b>26</b>
<b>9. PREVERBA NAJBOLJŠE RABE (HABU)</b>	<b>26</b>
<b>10. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	<b>27</b>
10.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE	27
10.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE	30
10.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI	31
<b>11. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)</b>	<b>34</b>
<b>12. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI</b>	<b>34</b>
<b>13. PRILOGA</b>	<b>34</b>

## 1. UVODNI DEL

### 1.1. PREDMET OCENE

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Vrhovci, cesta X 32, 1000 Ljubljana.

### 1.2. PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

### 1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

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

### 1.4. ZEMLJIŠKOKNJIZNI PODATKI

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot parcela 1982 355/29 do celote.

### 1.5. PODLAGA VREDNOSTI

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

### 1.6. DATUMI

Ocena vrednosti velja na dan	11.08.2023
Ogled je bil opravljen dne	11.08.2023
Poročilo je izdelano dne	08.09.2023.

### 1.7. OBSEG RAZISKAV

Za pripravo poročila sem ogled nepremičnin opravila dne 11.08.2023 ob 16,00h. Stranki v postopku se ogleda nista udeležili, zato ogled notranjosti ni bil omogočen. Opravljen je ogled zunanosti predmetne nepremičnine in bližnje okolice ter ogled primerljivih nepremičnin.

Za pripravo mnenja je bila zbrana, pregledana in analizirana številna dokumentacija potrebna za oceno vrednosti. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo, nisem izvedla (npr. statični izračun, testiranje materialov...).

Predpostavljam, da je nepremičnina v običajnem stanju in da nima skritih napak. Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso bili preverjeni.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in gospodarskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevano nepremičnino (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...). Preverila sem urbanistične podatke in namensko rabo prostora. Dodatno sem izvedla vpogled v karte za poplavno varnost. Na upravni enoti Ljubljana sem preverila obstoj gradbenega dovoljenja. Iz zbirke listin iz zemljiške knjige sem pridobila kupoprodajno pogodbo. Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup podobnih nepremičnin (<http://www.nepremicnine.net/>). Podatke o primerljivih transakcijah sem preverila s pomočjo portala [https://www.valuer.si/analiza\\_trga](https://www.valuer.si/analiza_trga), pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Izvedene so ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

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

**1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST**  
Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1982 355/29, do celote je ocenjena na 375.000,00 €.

## **2. OSNOVNI PODATKI**

### **2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

### **2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA**

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

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

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

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani VL VL 75754/2021, z dne 05.06.2023
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1982 355/29, z dne 24.07.2023
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1750 85/127, zgodovinski, z dne 30.04.2011
- Kupoprodajna pogodba, z dne 07.08.1963
- Zemljiški kataster (vir: [https://prostor.gov.si/preg\\_parcele.jsp](https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp))
- Kataster stavb (vir: [https://prostor.gov.si/preg/ks\\_stavbe.jps](https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jps))
- Register nepremičnin (vir: [https://prostor.gov.si/preg/ren\\_nslv.jps](https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jps))

- Register prostorskih enot (vir: [https://prostor.gov.si/preg/rpe\\_naslov.ips](https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.ips))
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: [https://prostor.gov.si/preg/zkgji\\_id.ips](https://prostor.gov.si/preg/zkgji_id.ips))
- Urbanistični podatki (vir: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/>)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu [https://www.valuer.si/analiza\\_trga](https://www.valuer.si/analiza_trga)
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

### 2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebnost sem opravila ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah
- Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija ni bila na razpolago in ni bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse
- Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebino mnenja se lahko razkrije le osebam, katerim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to mnenje, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Ocenitev tržne vrednosti na datum ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenitev vrednosti izdelana
- Ocenjena tržna vrednost je le informacija o vrednosti stvari. Dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, specifičnih za transakcijo
- Ocenjena vrednost velja le za določen datum in namen, na stanje v času ogleda
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja

### 3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

#### 3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED

(Vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Ekonomsko ogledalo št. 5/2023, julij 2023)

##### Mednarodno okolje

Razpoložljivi kazalniki za evrsko območje ne nakazujejo vidnejšega okrevanja gospodarske aktivnosti v drugem četrtletju po rahlem upadu v predhodnih dveh. Tako kot v zadnjem lanskem četrtletju se je BDP tudi v letošnjem prvem ob upadu zasebne in državne potrošnje skrčil za 0,10%. Podjetja imajo manjša pričakovanja tudi glede prihodnje proizvodnje in novih naročil. Vrednost kazalnikov PMI v predelovalnih dejavnostih naših glavnih trgovinskih partneric (Nemčija, Italija, Avstrija) je bila junija precej pod vrednostjo 50, kar kaže na krčenje aktivnosti, in najnižja po začetku epidemije. V junjski napovedi ECB ocenjuje, da se bo aktivnost evrskega območja ob krepitvi svetovnega povpraševanja ter nižji inflaciji in stabilnem trgu dela, ki bosta podpirala rast razpoložljivega dohodka, od sredine leta okrepila.

Gospodarska rast v državah srednje, vzhodne in jugovzhodne Evrope se bo letos močno upočasnila. Še vedno visoka inflacija, zaostrena denarna politika in šibko tuje povpraševanje negativno vplivajo na aktivnost v regiji. Po upočasnitvi v zadnjem lanskem četrtletju se je rast BDP v prvem letošnjem četrtletju v večini držav regije še znižala, ponekod je bila aktivnost celo medletno nižja, tudi v dveh naših pomembnejših gospodarskih partnericah v regiji, Češki in Madžarski. Razmeroma močno rast naj bi imeli Romunija (3 %) in Hrvaška (2,50%), višegrajske države pa v povprečju 0,60-odstotno. Povprečna gospodarska rast držav Zahodnega Balkana naj bi bila 1,90-odstotna. Rusko gospodarstvo naj bi po lanskem 2,10-odstotnem upadu kljub sankcijam in močnemu padcu prihodkov od energentov letos zraslo za 1,00%, predvsem zaradi rastoče obrambne industrije. Naslednje leto naj bi se rast v regiji okrepila.

Povprečne cene energentov na mednarodnih trgih so v drugem četrtletju še upadle. Evrske cene zemeljskega plina na evropskem trgu (na nizozemski borzi TTF) so ob razmeroma velikih zalogah za ta čas leta (konec junija 77,30-odstotna napolnjenost) in s tem manjši negotovosti glede preskrbe v drugi polovici leta junija ostale podobne kot mesec prej, medletno so bile nižje za skoraj 70,00%. V primerjavi s predhodnim četrtletjem so se cene plina v drugem četrtletju znižale za 34,00%. Tudi cena nafte Brent je bila ob šibkejšem povpraševanju junija medletno precej nižja, približno enako so se znižale dolarske in evrske cene (za okoli 40,00%). Glede na četrtletje prej je bila povprečna dolarska cena nafte v drugem četrtletju nižja za 3,40%, evrska pa za 4,90%. Povprečna dolarska cena ne energetskih surovin se je po podatkih Svetovne banke junija nadalje znižala (mesečno za 1,90%, medletno za 15,00%), na raven izpred dveh let. Na mednarodnih surovinških trgih so bile medletno opazno cenejše vse skupine surovin, najbolj gnojila (za 45,00%).

##### Slovenija

Večina razpoložljivih gospodarskih kazalnikov v Sloveniji se je v drugem četrtletju poslabšala. Blagovna menjava je maja še upadla in ostala manjša kot pred letom, predvsem zaradi nadaljnjega upada uvoza blaga, realni izvoz blaga pa se je po večmesečnem zmanjševanju nekoliko povečal. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je po aprilskem skrčenju maja precej povečala, a v povprečju drugega četrtletja ostala pod ravno prvega. Medletno se je zmanjšala v večini panog, najbolj v energetsko intenzivnih, precej večja pa je bila v visoko tehnološko zahtevnih panogah. Realni prihodek tržnih storitev se je po povečanju v prvem četrtletju aprila občutno zmanjšal. Prihodek se je poleg v dejavnosti prometa in skladiščenja, kjer se krči že od lanskega maja, aprila zmanjšal tudi v večini drugih dejavnosti tržnih storitev. Storitveni prihodek je bil aprila manjši tudi medletno. Realni prihodek v trgovini na drobno brez motornih goriv se je aprila na mesečni ravni nekoliko povečal, medletno pa ostal precej manjši. Gospodinjstva so aprila in maja manj kot pred letom trošila za hrano, neživila in prenočitve doma, več pa za avtomobile in potovanja v tujino. Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del aprila znižala, medletno pa je bila še vedno znatno višja. Gospodarska klima se je v povprečju drugega četrtletja poslabšala glede na prvo, razpoloženje je precej slabše tudi glede na drugo četrtletje lani.

Blagovna menjava je maja še upadla in ostala manjša kot pred letom; razpoloženje v izvozno usmerjenih dejavnostih je nizko. Realni uvoz blaga se je maja nadalje zmanjšal, v zadnjih mesecih sta opazno upadla zlasti uvoz vmesnih proizvodov in proizvodov za široko potrošnjo (desez.). V primerjavi z enakim obdobjem lani je bila v prvih petih mesecih letos blagovna menjava (tudi z državami EU) manjša (izvoz za 2,50% in uvoz za 6,80%). Šibka aktivnost v glavnih trgovinskih partnericah negativno vpliva na razpoloženje in pričakovanja v izvozno usmerjenih dejavnostih. Pričakovanja glede izvoznih naročil so se tako junija znižala na najnižjo raven po avgustu 2020.

Storitvena menjava se je po aprilskem zmanjšanju maja tekoče znova povečala. K povečanju sta največ prispevali menjavi ostalih poslovnih in transportnih storitev. Menjava storitev, povezanih s turizmom, je po večmesečni rasti maja ostala na podobni ravni kot aprila. Med pomembnejšimi storitvami se je menjava zmanjšala pri gradbenih storitvah in storitvah IKT (desez.). Medletna rast storitvene menjave je v prvih petih mesecih ostala visoka, izvoz se je povečal za 9,70%, uvoz pa za 6,70%. Opazno je okrevala predvsem menjava s turizmom povezanih storitev, saj se je v tem obdobju trošenje tujih turistov, izletnikov in tranzitnih potnikov v Sloveniji medletno povečalo za 13,70%, trošenje slovenskih gostov v tujini pa za 29,40%.

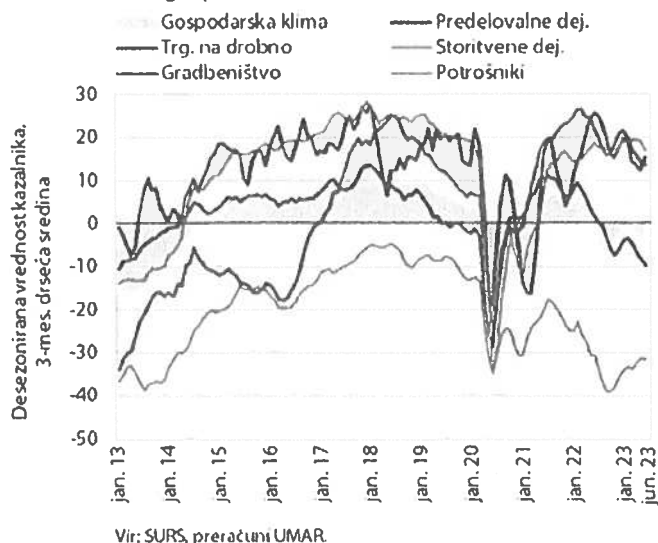
Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je po aprilskem skrčenju maja precej povečala, a v povprečju obeh mesecev ostala pod ravno prvega četrtletja. V povprečju aprila in maja je zaostajala za povprečjem prvega četrtletja, razen v visoko tehnološko zahtevnih panogah, ki so v prvih petih mesecih letos tudi presegle ravni iz enakega obdobja lani. Tudi proizvodnja večine srednje visoko tehnološko zahtevnih panog (z izjemo energetske intenzivne kemične industrije) je bila medletno večja. Manjša kot pred letom pa je v prvih petih mesecih ostala proizvodnja vseh energetske intenzivnih panog ter večine tehnološko manj zahtevnih panog. Obeti v predelovalnih dejavnostih ostajajo slabi.

Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del maja povišala za 4,00%. Vrednost se je po aprilskem znižanju tekoče povišala, glede na lanski maj je bila višja za 25,00%. V gradnji stavb je bila višja za 21,00%, v gradnji inženirskih objektov za 22,00% in v specializiranih gradbenih delih za 37,00%.

Nekateri drugi podatki kažejo na znatno nižjo rast aktivnosti v gradbeništvu. Proizvodnja v dejavnosti pridobivanja rudnin in kamnin je bila maja medletno manjša za 14,00%, proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov pa za 13,00%.

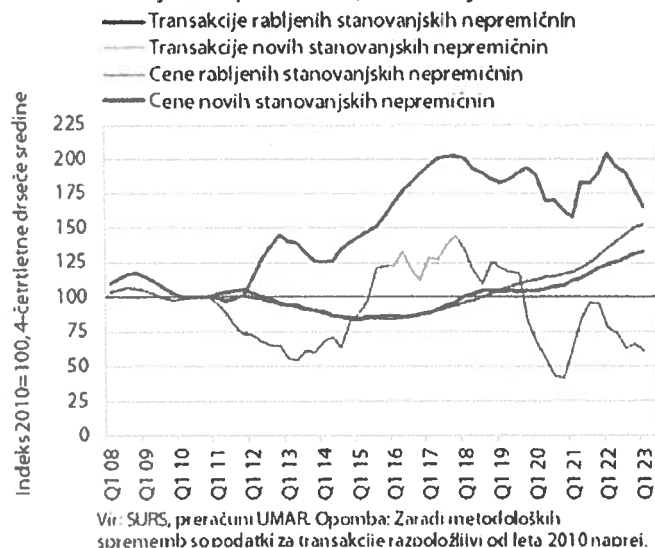
Vrednost kazalnika gospodarske klime se je junija poslabšala šesti mesec zapored. Pozitiven je bil le prispevek kazalnika v trgovini na drobno. Pri zaupanju potrošnikov, ki je po postopni rasti od začetka leta junija prvič letos upadlo, so se poslabšale vse komponente kazalnika, najbolj pričakovanje gospodinjstev glede finančnega stanja. Podjetja v storitvenih dejavnostih ocenjujejo, da se je poslabšal zlasti poslovni položaj, v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu pa nadalje poročajo o poslabšanju kazalnika naročil, kar povezujemo z negotovimi gospodarskimi razmerami in šibkim tujim povpraševanjem. V primerjavi z lanskim junijem je bila vrednost kazalnika gospodarske klime nižja za 5,4 o. t. Zaupanje je upadlo v vseh dejavnostih, najbolj v predelovalnih, in med potrošniki. Gospodarska klima se je poslabšala tudi v povprečju drugega četrtletja v primerjavi s prvim, razpoloženje je precej slabše tudi glede na drugo četrtletje lani.

Graf: kazalniki gospodarske klime



V prvem četrtletju se je nadaljevala umirjena rast cen stanovanjskih nepremičnin, ob nadaljnjem upadu prometa. V primerjavi z zadnjim lanskim četrtletjem so bile cene višje za 1,60%, v primerjavi s prvim četrtletjem 2022 pa za 8,80%. Še vedno visoka medletna rast je bila posledica višjih cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 9,10%), pri katerih pa je bilo število transakcij medletno manjše za več kot četrtino in najmanjše po prvem četrtletju 2021. Medletno višje so bile tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin (za 5,00%), ki pa so bile v primerjavi z zadnjim lanskim četrtletjem nižje za 8,40%. Tudi število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (3,00%), je medletno močno upadlo (za več kot tretjino).

Graf: Stanovanjske nepremičnine, 1. četrtletje 2023



Število registriranih brezposelnih je bilo junija najnižje doslej. Po originalnih podatkih je bilo konec junija brezposelnih 46.178 oseb, kar je 2,10% manj kot konec maja in 14,30% manj kot pred letom. Ob velikem pomanjkanju delovne sile je bilo konec junija medletno za četrtino manj dolgotrajno brezposelnih in 14,50% manj brezposelnih, starejših od 50 let.



Medletna rast obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je maja še nekoliko upočasnila (1,90%). Obseg kreditov podjetij je bil ob umirjanju rasti gospodarske aktivnosti in nadaljnjem zaostrovanju pogojev zadolževanja medletno višji le še za 0,30%. Upočasnjuje se tudi rast posojil gospodinjstvom (4,90%), predvsem zaradi manj novih stanovanjskih posojil. Medletna rast ostalih posojil gospodinjstvom (negativnih stanj na bančnih računih) je bila maja še razmeroma visoka (7,00%), a se ob umirjanju trošenja gospodinjstev upočasnjuje. Še naprej pa se krepi rast potrošniških posojil (4,30%). Medletna rast depozitov domačih nebančnih sektorjev se je maja ponovno nekoliko znižala (na 4,80%), umirja se tudi medletna rast vlog gospodinjstev v bankah (5,20%). Glede na to, da so se obrestne mere za dolgoročne depozite povišale nekoliko izraziteje kot za kratkoročne, se v zadnjih mesecih krepi obseg dolgoročnih vlog (maja medletno višji za 16,50%), ki pa predstavlja le približno 5,00% vseh vlog gospodinjstev v bankah. Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev pa se je aprila znižal na 1,00%.

### 3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

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

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

V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5,00 do 10,00 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10,00 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15,00 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15,00 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladtve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

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

V letu 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17,00 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

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

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90,00 odstotkov, cene hiš za okoli 55,00 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65,00 odstotkov.

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

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

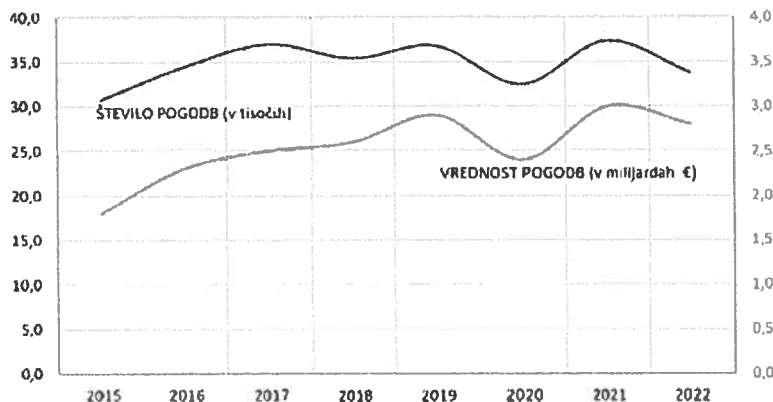
Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

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

V letu 2022 v primerjavi z rekordnim letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 5,00 do 10,00 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5,00 odstotkov. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20,00 odstotkov.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95,00 odstotkov vseh poslov z nepremičninami.

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



Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25,00 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. V primerjavi z decembrom 2021 sta se tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30,00 odstotkov.

V letu 2022 je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9, milijarde evrov oziroma slabih 70,00 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami.

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

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457

Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bila okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6,00 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je vrednostno znašal dobrih 14,00 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih znaša okoli 400 milijonov evrov in je celo več kot leto prej.

Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85,00 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4,00 odstotke.

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

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

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, se je število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10,00 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15,00 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

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

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

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

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

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

### 3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE

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

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000,00 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000,00 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11,00 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000,00 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000,00 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000,00 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000,00 evrov) in Alpsem turističnem območju (270.000,00 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000,00 evrov).

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980.

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v Ljubljani, Južni okolici Ljubljane in Kranju, zaznati tudi večji upad cen hiš.

Na območju Ljubljane se je po obratu cen nepremičnin leta 2015 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami občutno povečevalo vse do leta 2017, nato pa se je do leta 2020 zmanjševalo. V letu 2022 smo bili nato priča zmanjševanju števila prodaj, tako za stanovanja v večstanovanjskih stavbah kot za vse vrste stanovanjskih hiš. Pri stanovanjih je bil padec prodaj kar 22-odstoten, medtem ko se je prodaja hiš zmanjšala le za dobra 2,00 odstotka.

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

Leta 2022 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 360.000,00 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiš okoli 180 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 310,00 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2021 se je srednja cena prodane hiše zvišala za dobrih 30,00 tisoč evrov, velikost hiše in srednja letnica zgraditve pa sta ostali nespremenjeni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem.

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

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

Najdražja hiša je bila lani prodana v Zadobrovi na območju »Fužine, Kašelj, Polje«. Kupec je za 370,00 kvadratnih metrov veliko, okoli 15 let staro hišo z okoli 1,00 hektarom zemljišča plačal približno 2,00 milijona evrov.

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

Središču mesta po cenah hiš sledijo območja znotraj obroča ljubljanske obvoznice, najnižje pa so cene na območjih zunaj obroča obvoznice. Lani so bile hiše zunaj obroča obvoznice v povprečju okoli 25,00 odstotkov cenejšje kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 330.000,00 do 600.000,00 evrov, zunaj obroča pa po ceni od 210.000,00 do 350.000,00 evrov.

### 3.4. OBSEG PROMETA IN CENE – STAVBNA ZEMLJIŠČA

(Vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, avgust 2021; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za prvo polletje 2021, november 2021; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, marec 2023)

Število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je močno poskočilo šele leta 2017, ko se je zaradi naraščajočega povpraševanja po stanovanjih v Ljubljani močno povečalo tudi povpraševanje po zemljiščih za njihovo gradnjo. V naslednjih dveh letih je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči, predvsem zaradi pomanjkanja ponudbe, manjša. V letu 2020 pa je število transakcij, tudi zaradi epidemije, upadlo in je bilo za petino manjše kot leta 2019.

Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah se je nov gradbeni cikel najprej začel prav v Ljubljani. Takoj po obratu cen so novi investitorji najprej začeli oživljati in dokončevati v krizi nasedle projekte. Kljub kroničnemu pomanjkanju ponudbe zazidljivih zemljišč, ki jih v mestu praktično ni, so nato po Ljubljani začeli vznikat številni, predvsem manjši večstanovanjski objekti.

Investitorji, ki gradijo za trg, pomanjkanje praznih zazidljivih zemljišč rešujejo z nakupi praviloma starejših in slabše vzdrževanih hiš s čim večjim pripadajočim zemljiščem, rušitvijo le-teh in gradnjo manjših večstanovanjskih objektov. Seveda pa to praviloma bistveno podraži strošek zemljišča za gradnjo in ustvarja dodaten pritisk na rast cen novogradenj.

Cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč so že od leta 2017, ko so prevzele primat Obali, daleč najvišje v glavnem mestu. V letu 2020 smo v Ljubljani evidentirali tako prodajo najdražjega stanovanja v večstanovanjski stavbi kot tudi najdražje stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb. Praviloma so cene najvišje v centru mesta in se z oddaljenostjo od centra počasi znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane.

*Preglednica: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO LJUBLJANA</b>	<b>103</b>	<b>195</b>	<b>311</b>	<b>583</b>	<b>680</b>
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	22	569	663	844	710
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	22	202	258	310	690
LAO RUDNIK	11	215	311	356	610

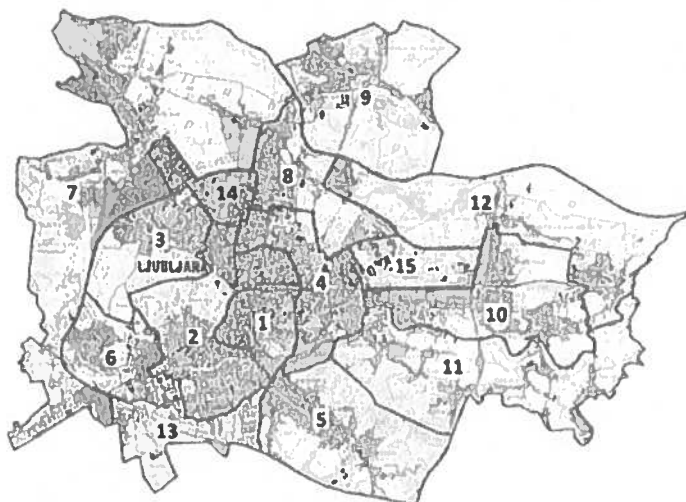
Srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je v letu 2020 v Ljubljani znašala okoli 310 €/m<sup>2</sup>, srednja površina prodanega zemljišča pa nekaj manj kot 700 kvadratnih metrov. Raven cen zemljišč po območjih Ljubljane je zelo podobna kot raven cen stanovanjskih nepremičnin na splošno. Na območju »Center« tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2020 nismo evidentirali. Tako so bila zazidljiva zemljišča oziroma pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo najdražja na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«, kjer je bila srednja cena zemljišča okoli 660 €/m<sup>2</sup>. Tu je bilo najdražje prodano 430 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo na Mirju, na katerem stoji hiša iz dvajsetih let prejšnjega stoletja. Prodano je bilo za 750 tisoč evrov, kar pomeni okoli 1.700 €/m<sup>2</sup> zemljišča.

Cene zemljišč znotraj kroga ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru mesta in na najboljših lokacijah v bližini centra. Na ceno zemljišča tu vpliva predvsem velikost zemljišča in možnost pozidave. Zemljišča, ki omogočajo gradnjo večjih večstanovanjskih blokov in stolpnic oziroma visoko stopnjo pozidave, dosegajo izredno visoke cene.

Izven kroga obvoznice oziroma v predmestju so cene zazidljivih zemljišč že občutno nižje, v povprečju več kot za polovico.

Za razliko od cen stanovanjskih nepremičnin so v Ljubljani cene zemljišč za njihovo gradnjo začele naraščati in močno poskočile šele leta 2018, ko je stanovanjska novogradnja dobila nov zagon. Tudi rast cen zazidljivih zemljišč se je v letih 2019 in 2020 zmanjšala, kar pa gre ob velikem povpraševanju pripisati predvsem pomanjkanju ustreznih oziroma kakovostnih zemljišč za takojšnjo gradnjo. V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo.

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



- |   |   |
|---|---|
| 1 LAO CENTER  | 9 LAO ČRNUČE, NADGORICA                       |
| 2 LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA | 10 LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE                  |
| 3 LAO KOSEZE, ŠIŠKA                                     | 11 LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO            |
| 4 LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC               | 12 LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG     |
| 5 LAO RUDNIK  | 13 LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE |
| 6 LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI                        | 14 LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA                |
| 7 LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST       | 15 LAO BTC                                    |
| 8 LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE                      |   |

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo.

*Preglednica: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.363</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>99</b>	<b>830</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju leta 2021 izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

V letu 2022 smo bili nato priča zmanjševanju števila prodaj, tako za stanovanja v večstanovanjskih stavbah kot za vse vrste stanovanjskih hiš. Pri stanovanjih je bil padec prodaj kar 22,00-odstoten, medtem ko se je prodaja hiš zmanjšala le za dobra 2,00 odstotka.

Tudi pri številu transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo v letu 2022 v Ljubljani moč zaslediti velik padec števila prodaj, saj je ta v primerjavi z letom prej znašal dobrih 20,00 odstotkov.

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

*Preglednica: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022*

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
<b>TAO LJUBLJANA</b>	<b>340</b>	<b>20,6</b>
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	66	3,0
LAO RUDNIK	45	3,8
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	44	1,0
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	39	0,8
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	27	1,5
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	26	3,2
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	22	1,0
LAO ČRNUČE, NADGORICA	21	0,6
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	18	0,9
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	15	0,3
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	8	1,3
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	6	0,1
LAO BTC	3	3,2



Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so najvišje v širšem središču Ljubljane in se z oddaljenostjo od središča mesta znižujejo. V veliki meri so cene odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane. Zato cene lahko precej nihajo tudi znotraj posameznega lokalnega analitičnega območja. V letu 2022 so se sicer v primerjavi s zadnjimi leti razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji znotraj avtocestnega obroča, z izjemo samega centra mesta, precej zmanjšale.

Zazidljiva zemljišča za stanovanjsko gradnjo so se v Ljubljani v letu 2022 večinoma prodajala po ceni od 350,00 €/m<sup>2</sup> do 800,00 €/m<sup>2</sup>, v povprečju pa so bila velika okoli 680,00 kvadratnih metrov.

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

Najvišjo absolutno ceno, prek 1,80 milijona evrov, je v letu 2022 doseglo skoraj 4.000,00m<sup>2</sup> veliko zemljišče na območju Rakove Jelše. Zemljišče se nahaja na območju stanovanjskih hiš in ima pridobljeno gradbeno dovoljenje za več samostojnih hiš.

Cene zazidljivih zemljišč znotraj obroča ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru in njegovi bližini, kjer so praviloma najvišje, a razpoložljivih zemljišč praktično ni. V letu 2022 na območju »Ljubljana Center« ni bila zabeležena niti ena prodaja zazidljivega zemljišča.

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

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

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

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so močno poskočile šele leta 2018, ko se je v glavnem mestu začelo na veliko graditi in se je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno povečalo. Cene so v obdobju med leti 2018 in 2021 sicer rasle nekoliko počasneje, v letu 2022 pa zrasle rekordno, in sicer kar za 26,00 odstotkov.

### 3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

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

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

#### 4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE

Predmet ocene je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana z ID znakom parcela 1982 355/29. Na nepremičnini je vknjižena lastninska pravica v korist dolžnika, do celote.

##### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcelu 1982 355/29  
katastrska občina 1982 ŠUJICA parcela 355/29 (ID 4544999)

##### Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	587
-----------------------	-----

Z nepremičnino sta povezani dve zemljiškooknjižni zadevi (Dn 123697/2023 in Dn 132216/2023), o katerih še ni pravnomočno odločeno. Plombi se nanašata na novi izvršbi.

Na nepremičnini sta vknjiženi hipoteki, ki na ocenjeno vrednost ne vplivata:

ID omejitev	čas začetka učinkovanja	vrsta
23161098	19.04.2023 14:17:25	401 - vknjižena hipoteka
23206804	25.05.2023 10:17:05	401 - vknjižena hipoteka

#### 5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS

Podatki o parceli (stanje avgust 2023) so privzeti iz uradne evidence GURS (vir: <https://prostor-s.gov.si/preg/>).

V katastru je nepremičnina vpisana kot:

##### Opisni podatki o parceli:

##### Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1982 ŠUJICA	355/29	587	NE	0,00	05.05.1999

##### Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	77,3
30	poseljena zemljišča	22,7
31	tloris stavbe	

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*130	518
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*6	531

##### Seznam stavb na parceli:

Katastrska občina: 1982 ŠUJICA

Parcelna številka: 355/29

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Številka stavbe
1982	ŠUJICA	355/29	518
1982	ŠUJICA	355/29	531

Podatki o stavbi in njenih delih:

Katastrska občina:  
1982 ŠUJICA

Številka stavbe: 518

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1982	ŠUJICA	518	Stavba nima katastrskega vpisa	08.02.2008
Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]
9.7	-	-	-	-

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanj a ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	Uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m <sup>2</sup> ]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Ljubljana, Vrhovci, cesta X 32	-	-	Del stavbe nima katastrskega vpisa	-	-	-	08.02.2008

Podatki o stavbi in njenih delih:

Katastrska občina:  
1982 ŠUJICA

Številka stavbe: 531

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1982	ŠUJICA	531	Stavba nima katastrskega vpisa	08.02.2008
Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]
2.7	-	-	-	-

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanj a ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	Uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m <sup>2</sup> ]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	-	-	Del stavbe nima katastrskega vpisa	-	-	-	08.02.2008

## 6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 6.1. LOKACIJA

Predmetna posest se nahaja v občini Ljubljana v naselju Vrhovci.

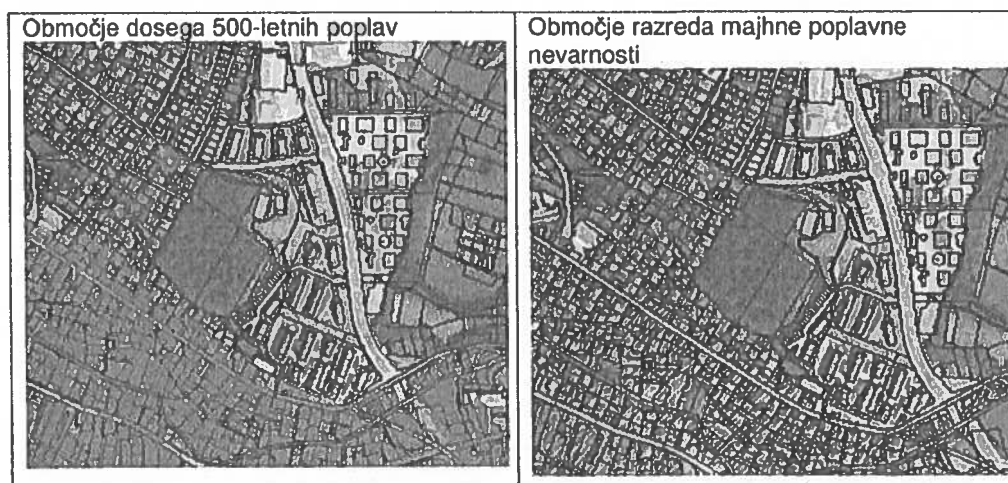
Na Vrhovcih je nekoč delovalo podjetje Ljubljanske opekarne, ki je proizvajalo opeke, vendar je prenehala zaradi pomanjkanja surovin. Razpadajoči objekt so leta 2006 porušili, sedaj pa so na tem mestu zgradili sodobne stanovanjske bloke in povezovalno cesto proti Viču iz ljubljanske obvoznice.

Iz kraja lahko dostopni izletniški točki sta hrib Klobuk nad Bokalci in Stranska vas. Mimo Vrhovcev pa poteka tudi Pot spominov in tovarištva.

Lokacija je nahaja ob stranski cesti, ki se odcepi od glavne ceste skozi naselje po kateri vozijo avtobusi ljubljanskega mestnega potniškega prometa. Območje je pozidano povečini s starejšimi eno in dvodružinskimi stanovanjskimi hišami. V bližini sta tudi dve novi naselji z večstanovanjski objekti in vrstnimi hišami, ki sta ju zgradili Stanovanjski sklad RS in JSS MOL. Lokacija je oddaljena cca 1,50km od ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana-zahod) in 4,50km od centra Ljubljane.



Vir: <https://www.google.si/maps/>



Vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

Iz vpogleda v poplavne karte na spletnem portalu <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/> je razvidno, da se predmetna nepremičnina ne nahaja na poplavno ogroženem območju (je izven območja dosega 500-letnih poplav in tudi ne sodi v območje razreda majhne poplavne nevarnosti).

Nekateri objekti družbenega standarda (trgovine z živili, osnovna šola, vrtec) so v bližini, preostali objekti družbenega standarda so oddaljeni.

Dostop do lokacije je ugoden, po asfaltni cesti.



Ogledala sem se le zunanost hiše, ogled notranosti ni bil omogočen. Predvidevam, da so finalne obdelave standardne, namembnosti posameznih prostorov primerne.

Dvorišče je v celoti zatravljeno in zanemarjeno. Proti sosedom je izvedena ograja iz kovinske mreže, ki je napeta med betonskimi stebrički. Ograja proti cesti je iz betonskih montažnih elementov, ki slonijo na betonskem podstavku. Vhodna vrata na dvorišče so kovinska, v slabem stanju.

Videti je, da hiša že dalj časa ni v uporabi in je v slabem stanju, potrebna temeljite prenove.

#### Podatki o stavbi

Katastrska občina		1982 ŠUJICA
Številka stavbe		518
Katastrski vpis		NE
Naslov stavbe		Ljubljana, Vrhovci, cesta X 32
Centroid N		100713.95
Centroid E		458101.52
Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m²]
1982 ŠUJICA	355/29	130
Število etaž		3
Številka prtilične etaže		1
Število stanovanj		1
Število poslovnih prostorov		0
Tip stavbe		1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe		1963
Leto obnove strehe		1974
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 delu stavbe

Informativna vrednost GURS (na dan 31.03.2017): 139.673,00 €

Katastrska občina	1982 ŠUJICA
Številka stavbe	518
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	Ljubljana, Vrhovci, cesta X 32
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	49
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	234
Številka etaže	1
Upravitelj stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	Ne
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-

Višina etaže	-
Prostori s površino	bivalni prostor 49.0m <sup>2</sup> garaža 24.0m <sup>2</sup> klet 39.0m <sup>2</sup> *nerazporejen prostor 122.0m <sup>2</sup>

Na dvorišču je še lesena uta (stavba št. 1982-531), ki ne prispeva k skupni vrednosti nepremičnine, zato pri oceni vrednosti ni bila upoštevana.

#### Podatki o stavbi

Katastrska občina		1982 ŠUJICA
Številka stavbe		531
Katastrski vpis		NE
Naslov stavbe		-
Centroid N		100701.83
Centroid E		458102.44
Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m²]
1982 ŠUJICA	355/29	6
Število etaž		1
Številka prtilične etaže		1
Število stanovanj		0
Število poslovnih prostorov		0
Tip stavbe		1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe		1980
Leto obnove strehe		-
Leto obnove fasade		-
Material nosilne konstrukcije		4 - les
Priključek na vodovodno omrežje		Ne
Priključek na električno omrežje		Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje		Ne
Priključek na omrežje plinovoda		

#### Podatki o delu stavbe

Informativna vrednost GURS (na dan 31.03.2017): 0,00 €

Katastrska občina	1982 ŠUJICA
Številka stavbe	531
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	40 - Nestavba
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	5,4
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	5,4
Številka etaže	1
Upravitelj stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - prtiličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-

Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostori s površino	prostor z omejeno uporabo 5,4m <sup>2</sup>

#### Podatki o parceli

Informativna vrednost GURS (na dan 31.03.2017): 31.066,00 €

Informativna vrednost: 0,00 € (na dan 01.03.2017): 01.000,00 €

Katastrska občina	1982 ŠUJICA		
Številka parcele	355/29		
Površina parcele [m²]	587		
Stavbe, ki stojijo na parceli in površina zemljišča pod stavbo na tej parceli:			
Katastrska občina	Številka stavbe	Površina zemljišča pod stavbo [m²]	
1982 ŠUJICA	518	130	
1982 ŠUJICA	531	6	
Centroid N		100701.14	
Centroid E		458102.65	
Dejanska raba	Šifra	Naziv dejanske rabe	Delež površine
	dejanske rabe		dejanske rabe [%]
	30	poseljena zemljišča	77,3
	30	poseljena zemljišča	22,7
	31	tloris stavbe	
Namenska raba	10110 - stanovanjske površine		
	Delež površine namenske rabe [%]: 100,0		

Po uradnih podatkih iz javnih evidenc znaša skupna neto površina 234,00m<sup>2</sup> (pri čemer znaša bivalna površina le 49,00m<sup>2</sup>, površina garaže je 24,00m<sup>2</sup>, površina kleti meri 39,00m<sup>2</sup>, nerazporejeni prostor pa je 122,00m<sup>2</sup>). Zato je za nadaljnji izračun privzeta neto površina.

#### Opomba:

Nepremičnina je vrednotena kot HIS, po modelu vrednotenja za hiše, vrednostna raven HIS – 19.

#### Modeli vrednotenja nepremičnin:

GAR	model vrednotenja za garaže	PHJ	model vrednotenja za stavbe za javno rabo
GOZ	model vrednotenja za gozdna zemljišča	PHM	model vrednotenja za rudnike
HIS	model vrednotenja za hiše	PHP	model vrednotenja za prisilanišča
IND	model vrednotenja za industrijske stavbe	PPL	model vrednotenja za lokale
IIP	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	PPH	model vrednotenja za posebne nepremičnine
KAE	model vrednotenja za kmetijska zemljišča	PPP	model vrednotenja za pisarne
PKO	model vrednotenja za kmetijske stavbe	PSZ	model vrednotenja za posadna zemljišča
PKZ	model vrednotenja za zloašnice	STA	model vrednotenja za stanovanja
PHB	model vrednotenja za črpalke	ZDR	model vrednotenja za druga zemljišča
PND	model vrednotenja za druge stavbe	ZGS	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
PHI	model vrednotenja za elektrarne		

Fotografije predmetnih nepremičnin, ki so posnete ob ogledu, so priložene k mnenju.



## 7. STANDARD VREDNOSTI

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

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

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

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

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

### **Načini ocenjevanja vrednosti**

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

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

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

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

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

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

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

## 8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA

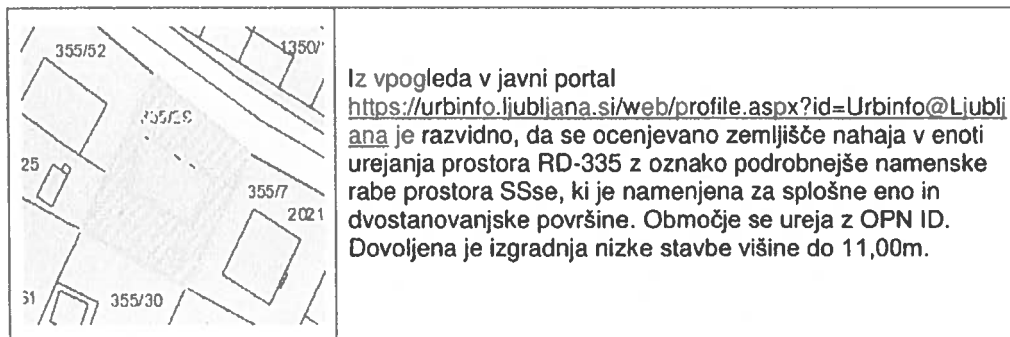
Podatki o namenski rabi zemljišča so preverjeni v javno dostopnih evidencah.

Iz vpogleda v javni portal <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> je razvidno, da se ocenjevani zemljišči nahajata v enoti urejanja prostora RD-335 z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSse, ki je namenjena za eno in dvostanovanjske površine.

Veljavni prostorski akti:

Predpis: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del  
Povezava: Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18

Predpis: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del  
Povezava: Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22



## 9. PREVERBA NAJBOLJŠE RABE (HABU)

Zemljišče se pojmuje kot trajno sredstvo, vendar imajo izboljšave na njem omejeno življenjsko dobo. Edinstvene značilnosti zemljišča določajo njegovo optimalno koristnost. Ko se izboljšano zemljišče ocenjuje ločeno od izboljšav na zemljišču, ekonomska načela zahtevajo, da se izboljšave na zemljišču ocenjujejo tako, kot prispevajo k povečanju ali zmanjšanju celotne vrednosti premoženja.

Zato je pri oceni vrednosti zemljišča potrebno preveriti možnost HABU (Highest and best use), to je najgospodarnejše uporabe. Tržna vrednost zemljišča, ki temelji na zasnovi »najgospodarnejše uporabe«, izraža koristnost in trajnost zemljišča z vidika trga, z izboljšavami, ki predstavljajo razliko med vrednostjo zemljišča samega in celotno tržno vrednostjo izboljšanega zemljišča.

Opredeljena je kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Predmetno zemljišče je po rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče za eno in dvostanovanjske hiše. Sedanja raba (enodružinska stanovanjska hiša) je na podlagi veljavnih urbanističnih aktov edina zakonsko dopustna in fizično možna.

Zato je tržna vrednost predmetne nepremičnine ocenjena po načinu tržnih primerjav.

#### **10. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV**

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

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

Predmet ocene je tržna vrednost celovite nepremičninske pravice za nepremičnino, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto površine 234,00m<sup>2</sup> (pri čemer je uporabna površina le 49,00m<sup>2</sup>, nerazporejen prostor pa meri celo 122,00m<sup>2</sup>). Hiša je bila zgrajena v letu 1963 in je še v prvotnem stanju. Zemljišče meri 587m<sup>2</sup>.

Podatki o uporabni površini so nezanesljivi, zato je za oceno vrednosti upoštevana neto tlorisna površina hiše.

##### **10.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE**

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

Za oceno tržne vrednosti so bili zbrani tudi podatki iz evidence trga nepremičnin, podatki o realiziranih poslih (vir: [https://www.valuer.si/analiza\\_trga](https://www.valuer.si/analiza_trga)) za primerljive nepremičnine, ki bi lahko konkurirale obravnavani nepremičnini.

Pregledani so bili vsi realizirani posli na spletnem portalu [https://www.valuer.si/analiza\\_trga\\_rezultati](https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati) (iskalni parametri: stanovanjske hiše zgrajene v obdobju med letom 1950 – 1980, neto tlorisne površine od 150,00m<sup>2</sup> – 300,00m<sup>2</sup>, v občini Vič-Rudnik, v širši okolici obravnavane lokacije, prodaja na prosto konkurenčnem trgu, transakcije v obdobju od 01.01.2022 – 11.08.2023).

**Slika: Iskane lokacije**


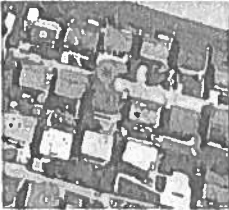
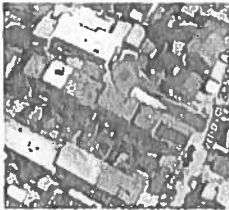





V spodnjih preglednicah so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevane nepremičnine in so po vseh bistvenih parametrih primerljive z ocenjevano nepremičnino.

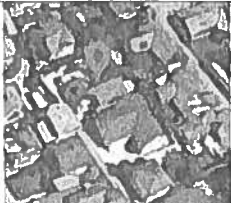
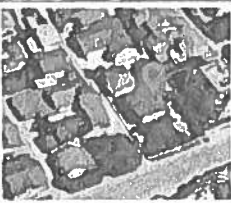




**Opomba:**

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

*Izbrane primerljive nepremičnine:*

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
ID posla	642274	652773	654385
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	10. 02. 2022	22. 04. 2022	12. 05. 2022
Pogodbena cena (€)	465.000,00	430.000,00	445.000,00
Pogodbena cena (€/m² NTP)	1.748,12	2.029,26	1.939,84
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	2682	1723	1982
KO	BRDO	VIČ	ŠUJICA
Ulica	VRHOVCI, CESTA XXVI	GABRŠČKOVA ULICA	VRHOVCI, CESTA XVII
Tip stavbe	Samostoječa	Samostoječa	Vmesna
Dejanska raba	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Neto tlorisna površina (m²)	224,00; 42,00	169,90; 6,00; 20,00; 16,00	229,40
Uporabna površina (m²)	136,00	122,10	159,20
Leto izgradnje	1969	1975	1968
Leto obnove fasade	/	2007	1997
Leto obnove strehe	/	2002	2005
Leto obnove oken	2004	2004	1982
Leto obnove inštalacij	/	/	1982
Površina zemljišča (m²)	656,00	570,00	300,00
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1
Dokončana	Da	Da	Da
Vrednostna raven (HIS)	HIS – 19	HIS – 20	HIS – 19
Orto foto posnetek			
Fotografija			

*Izbrane primerljive nepremičnine:*

Podatki o pravnem poslu	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
ID posla	654693	661199	673899
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve	17. 05. 2022	17. 06. 2022	14. 10. 2022
Pogodbeni cena (€)	386.000,00	380.000,00	500.000,00
Pogodbeni cena (€/m <sup>2</sup> NTP)	2.483,91	1.314,42	1.955,42
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	1994	1994	2682
KO	DOBROVA	DOBROVA	BRDO
Ulica	DIVJAKOVA ULICA	TŽAŠKA CESTA	CESTA NA BOKALCE
Tip stavbe	Samostoječa	Samostoječa	Samostoječa
Dejanska raba	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )	155,40	289,10	255,70
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	80,20	225,90	136,60
Leto izgradnje	1953	1974	1972
Leto obnove fasade	1995	1999	/
Leto obnove strehe	1997	1999	2007
Leto obnove oken	2005	1999	2000
Leto obnove inštalacij	2005	1999	2000
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	342,00	553,00	676,00
Prodani delež dela stavbe	1/1	1/1	1/1
Dokončana	Da	Da	Da
Vrednostna raven (HIS)	HIS – 16	HIS – 16	HIS – 19
Orto foto posnetek			
Fotografija			

## 10.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE

Za oceno vrednosti bile zbrane in pregledane tudi ponudbe (oglasi) za prodajo primerljivih nepremičnin v podobnem okolju kot za obravnavano nepremičnino. Na spletnem portalu <https://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html> se v avgustu 2023 oglašuje 87 oglasov v Ljubljani od tega 51 v občini Vič-Rudnik za nakup stanovanjske hiše in 194 oglasov v Ljubljani od tega 42 v občini Vič-Rudnik za prodajo stanovanjske hiše (vendar z ocenjevano niso primerljive).

Pregledane so bile vse ponudbe. Oglasi indicirajo želje prodajalcev. Ker sem pridobila kakovostne podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin v širši okolici ocenjevana, so za nadaljnji izračun upoštevane le transakcije.

### 10.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI

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

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

Vse hiše so bile zgrajene v obdobju od leta 1953 – 1975. Lokacije izbranih primerljivih nepremičnin so v širši okolici ocenjevane.

#### Prilagoditev za čas prodaje (tržna prilagoditev)

Za časovno prilagoditev je upoštevano razmerje (indeksi) med povprečnimi prodajnimi cenami glede na čas prodaje primerljivih stanovanjskih hiš (četrtno) in povprečno ceno v 1. kvartalu leta 2023. Na podlagi trenda gibanja cen je predpostavljen indeks za 2. četrtno 2023.

**Preglednica: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: RABLJENE STANOVANJSKE HIŠE, ČETRTELJE, INDEKS**

	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1
	Četrtno / prejšnje četrtno	Četrtno / prejšnje četrtno	Četrtno / prejšnje četrtno	Četrtno / prejšnje četrtno	Četrtno / prejšnje četrtno
1.2.2 Rabljene družinske hiše	104,7	103,3	103,1	100,2	106,4

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStat/si/Podrocja/Index/134/cene-in-inflacija>

**Preglednica: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin za nove stanovanjske hiše, četrtno**

Četrtno	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2
Indeks	100,00	103,30	103,10	100,20	106,40	100,00
Časovna prilagoditev	13,55%	9,92%	6,61%	6,40%	0,00%	0,00%

#### Prilagoditev zaradi lokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Ljubljani, v naselju Vrhovci. Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevane nepremičnine. Zato je izvedena prilagoditev za lokacijo glede na vrednostno cono v kateri se nepremičnina nahaja, izhodišče je uradni model vrednotenja nepremičnin (vir: [https://eprostor.gov.si/EV\\_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone](https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone)). Ocenjevana nepremičnina se nahaja v vrednostni ravni HIS-19.

**Slika: Lokacije izbranih primerljivih nepremičnin**



#### Prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti

Vse primerljive hiše se nahajajo v Ljubljani, v strnjenih soseskah, v širši okolici ocenjevane nepremičnine. Tudi komunalna opremljenost je podobna – vse nepremičnine imajo enake priključke na javne razvode komunalne infrastrukture. Zato prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti ni bila izvedena.

#### Prilagoditev zaradi velikosti

Predmetna nepremičnina je v osnovi stanovanjska hiša s pritklinami neto površine 234,00m<sup>2</sup>. Za prilagoditev za velikost je uporabljena razlika v cenah za hiše na enoto mere glede na njihovo velikost.

Preglednica: Vrednostna tabela, model za stanovanjske hiše, Mestna občina Ljubljana, vrednostna raven 19

Velikost (m')		Leto izgradnje										
			1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
		1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.332,00	2.121,43	2.664,00	2.959,93	3.206,57	3.453,43	3.700,07	4.094,57	4.390,72	4.538,57	4.588,07
45 - 89	Osnova	59.940	95.460	119.880	133.200	144.300	155.400	166.500	184.260	197.580	204.240	206.460
	Dodatni m2	789,43	838,72	986,57	1.134,64	1.183,93	1.282,72	1.381,28	1.529,36	1.776,00	1.825,28	1.874,57
90 - 114	Osnova	95.460	133.200	164.280	184.260	197.580	213.120	228.660	253.080	277.500	286.380	290.820
	Dodatni m2	621,60	710,40	799,20	888,00	976,80	1.065,60	1.154,40	1.243,20	1.332,00	1.420,80	1.509,60
115 - 134	Osnova	111.000	150.960	184.260	206.460	222.000	239.760	257.520	284.160	310.800	321.900	328.560
	Dodatni m2	444,00	555,00	666,00	777,00	888,00	999,00	1.110,00	1.221,00	1.221,00	1.332,00	1.443,00
135 - 179	Osnova	119.880	162.060	197.580	222.000	239.760	259.740	279.720	308.580	335.220	348.540	357.420
	Dodatni m2	345,43	493,28	641,36	690,64	739,93	789,43	937,28	986,57	1.036,07	1.085,36	1.134,64
180 - 224	Osnova	135.420	184.260	226.440	253.080	273.060	295.260	321.900	352.980	381.840	397.380	408.480
	Dodatni m2	295,93	345,43	394,72	444,00	493,28	542,57	592,07	641,36	690,64	739,93	789,43
225 - 269	Osnova	148.740	199.800	244.200	273.060	295.260	319.680	348.540	381.840	412.920	430.680	444.000
	Dodatni m2	246,64	295,93	345,43	394,72	444,00	493,28	542,57	592,07	641,36	641,36	739,93
270 - 349	Osnova	159.840	213.120	259.740	290.820	315.240	341.880	372.960	408.480	441.780	459.540	477.300
	Dodatni m2	222,00	222,00	222,00	249,75	305,25	305,25	333,00	416,25	527,25	582,75	610,50
350 -	Osnova	177.600	230.880	277.500	310.800	339.660	366.300	399.600	441.780	483.960	506.160	526.140
	Dodatni m2	177,60	177,60	199,80	222,00	222,00	244,20	266,40	333,00	377,40	399,60	444,00

Vir: [https://eprostor.gov.si/EV\\_EMV/emv/](https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/)

#### Prilagoditev za velikost zemljišča

Tako kot so manjša stanovanja dražja po enoti mere, enako velja tudi za zemljišča, ki so namenjena za gradnjo. Optimalna velikost zemljišča za enostanovanjsko hišo je med 500,00 m<sup>2</sup> – 800,00 m<sup>2</sup>. Funkcionalno zemljišče meri 587m<sup>2</sup>. Vpliv velikosti zemljišča je ustrezno upoštevan, in sicer za razliko v poršini kot 50,00% vrednosti zemljišča pod stavbo za vrednostno raven 19.

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
19	222.000	467

#### Prilagoditev zaradi starosti

Hiša je bila v osnovi zgrajena leta 1963. Nepremičnina je še v prvotnem stanju. Vse primerljive nepremičnine so bile zgrajene v podobnem časovnem obdobju. Tako so primerljivi standardi izgradnje, uporabljeni materiali, upoštevani so enaki tehnični predpisi v gradbeništvu (izolacije, protipotresna varnost...). Zato je pri vseh primerljivih nepremičninah izvedena prilagoditev zaradi starosti (in posledično tudi stanja) objekta, ki je upoštevana v višini 1,00% / leto (pri čemer je upoštevana življenjska doba objekta 100 let).

#### Prilagoditev zaradi adaptacijskih del

Ocenjevana nepremičnina je še v prvotnem stanju. Za adaptacijska dela na primerljivih nepremičninah je izvedena prilagoditev v višini 450,00 €/m<sup>2</sup> ob upoštevanju pričakovane življenjske dobe kratkotrajnih elementov 30 let.



**Končne prilagoditve**

Prilagoditve	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
Pogodbena cena (€)	465.000,00	430.000,00	445.000,00
Datum sklenitve	10. 02. 2022	22. 04. 2022	12. 05. 2022
Časovna prilagoditev	13,55%	9,92%	9,92%
Prilagojena cena (€)	527.984,64	472.646,53	489.134,20
Prodana NTP (m <sup>2</sup> )	266,00	211,90	229,40
Površina zemljišč (m <sup>2</sup> )	656,00	570,00	300,00
Prilagoditev za zemljišče (€)	-16.111,50	3.969,50	67.014,50
Prilagojena vrednost (€)	511.873,14	476.616,03	556.148,70
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	-7,88%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	-6,00%	-12,00%	-5,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	-14,33%	0,00%
Skupaj prilagoditve	-6,00%	-34,21%	-5,00%
Prilagojena vrednost (€)	481.160,75	313.547,65	528.341,26
Prilagojena vrednost (€/m <sup>2</sup> )	1.808,88	1.479,70	2.303,14
Prilagoditev za adaptacije (€/m <sup>2</sup> )	-352,50	-397,50	-285,00
Indikativna vrednost (€/m <sup>2</sup> )	1.456,38	1.082,20	2.018,14

**Končne prilagoditve**

Prilagoditve	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
Pogodbena cena (€)	386.000,00	380.000,00	500.000,00
Datum sklenitve	17. 05. 2022	17. 06. 2022	14. 10. 2022
Časovna prilagoditev	9,92%	9,92%	6,40%
Prilagojena cena (€)	424.282,70	417.687,63	532.000,00
Prodana NTP (m <sup>2</sup> )	155,40	289,10	255,70
Površina zemljišč (m <sup>2</sup> )	342,00	553,00	676,00
Prilagoditev za zemljišče (€)	57.207,50	7.939,00	-20.781,50
Prilagojena vrednost (€)	481.490,20	425.626,63	511.218,50
Prilagoditev za lokacijo	27,59%	27,59%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	10,00%	-11,00%	-9,00%
Prilagoditev za velikost	-40,01%	33,30%	0,00%
Skupaj prilagoditve	-2,42%	49,89%	-9,00%
Prilagojena vrednost (€)	469.830,93	637.963,28	465.208,84
Prilagojena vrednost (€/m <sup>2</sup> )	3.023,37	2.206,72	1.819,35
Prilagoditev za adaptacije (€/m <sup>2</sup> )	-630,00	-540,00	-555,00
Indikativna vrednost (€/m <sup>2</sup> )	2.393,37	1.666,72	1.264,35

Prilagojene cene primerljivih nepremičnin se nahajajo v intervalu od 1.082,20 €/m<sup>2</sup> – 2.393,37 €/m<sup>2</sup> prodane neto površine. Pri tem nepremičnini št. 2 in 4 izstopata – razlogi cenilki niso poznani. Zato pri nadaljnji obravnavi nista upoštevani.

€/m <sup>2</sup> neto površine – aritmetična sredina	1.646,86
€/m <sup>2</sup> neto površine – mediana	1.561,55

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

	€/m <sup>2</sup>	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Tržna vrednost (€)
Aritmetična sredina	1.646,86	234,00	385.365,10
Mediana	1.561,55	234,00	365.402,33

Zaradi vseh zgoraj navedenih ugotovitev in pričakovanega trenda gibanja cen je tržna vrednost celotne nepremičnine ocenjena na **375.000,00 €**.

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

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

Predmet ocene v naravi predstavlja stanovanjsko hišo s pritklinami in funkcionalnim zemljiščem. Iz pregleda dokumentacije (javno dostopni ZK izpiski) ni razviden obstoj osebnih služnosti, ki s prodajo nepremičnine ne ugasnejo in bi zmanjševale vrednost le-te ob njeni prodaji.

#### **12. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI**

Predmet postopka je nepremičnina, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo s pritklinami in funkcionalnim zemljiščem na naslovu Vrhovci, cesta X 32, 1000 Ljubljana. Hiša je bila osnovi zgrajena v letu 1963 v višinskem gabaritu P+1+M (delno) in je še v prvotnem stanju. Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana z ID znakom parcela 1982 355/29, last dolžnika do celote. Po uradnih podatkih iz javnih evidenc znaša skupna neto površina 234,00m<sup>2</sup> (pri čemer znaša bivalna površina le 49,00m<sup>2</sup>, nerazporejeni prostor pa meri 122,00m<sup>2</sup>). Zato je za nadaljnji izračun privzeta neto površina. Pripadajoče zemljišče meri 587m<sup>2</sup>. Ob ogledu je bilo ugotovljeno, da hiša že nekaj časa ni v uporabi, ni redno tekoče in investicijsko vzdrževana, temu primerno je v slabšem stanju.

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

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

Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev in razpoložljivih podatkov, ki vplivajo na njeno vrednost ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je **tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak parcela 1982 355/29 do celote na datum ocenjevanja 11.08.2023 ocenjena na 375.000,00 €.**

#### Opomba:

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

#### **13. PRILOGA**

- Fotografije ocenjevanih nepremičnin

Ljubljana, 08.09.2023

