

Zadeva
Sodišče3033 I 1316/2022
Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelekOKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 3**POROČILO O OCENI****VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI****- DEL 2*****(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)**

Prejeto neposredno - po pošti (navajati)

poročeno) 23 -10- 2022 (v ☒ izvodih

z (s) _____ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne _____

_____ št. R _____

Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih _____

- kolikoj je premalo za _____ EUR

- pisanje je prejeta brez takega.

Prejete vrednosti (denar, takne vrednotnice in
pod.). _____ Podpis protokola stane oseba: _____**STANOVANJSKA HIŠA Z ZEMLJIŠČEM****Dvor 8, Ljubljana****Nepremičnina**ID znak parcela 1752 176/8 in ID znak parcela 1752 176/9 obe
do celote in ID znak parcela 1752 176/13 v deležu do 207/1000**Namen ocene vrednosti**

Izvršilna zadeva I 1316/2022

Datum ocene vrednosti:

18. 10. 2022

Datum ogleda nepremičnine:

18. 10. 2022

Datum izdelave poročila:

23. 10. 2022

Tržna vrednost**ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote****291.980,00 €****ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000****940,00 €****SKUPAJ****292.920,00 €**

* 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 1316/2022 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote in ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000**.

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

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z 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 parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 134 m² na zemljišču površine 186 m² na naslovu Dvor 8, Ljubljana, ter na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000**, ki v naravi predstavlja idealni delež na stavbnem zemljišču površine 65 m², za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 18. 10. 2022 znaša:

ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote	291.980 €
ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000	940 €
Tržna vrednost SKUPAJ	292.920 €

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

Nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem ter dostopno pot in skupaj predstavljajo funkcionalno celoto, zato naj se prodajajo skupaj.

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

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

KAZALO VSEBINE

POVZETEK	1
KAZALO VSEBINE	2
OSNOVNI POJMI	4
1 IZHODIŠČA	6
1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA	6
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.3 PODLAGA VREDNOSTI	6
1.4 VALUTA	6
1.5 DATUMI	6
1.6 OBSEG RAZISKAV	7
1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ	7
1.8 PREDPOSTAVKE	8
1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE	8
1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	8
2 PREDMET OCENJEVANJA	10
2.1 SOSESKA	10
2.2 ZEMLJIŠČE	11
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	19
2.6 PRAVNO STANJE	19
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	20
3 OCENA VREDNOSTI	24
3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	24
3.1.1 Teoretična izhodišča	24
3.1.1.1 Metoda primerljivih prodaj	24
3.1.2 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin	25
3.1.2.1 Enota primerjave	27
3.1.2.2 Opis prilagoditev	27
3.1.3 Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav	30
3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)	30
4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI	31
5 VIRI IN LITERATURA	32
5.1 VIRI	32
5.2 LITERATURA	33

6	PRILOGE.....	34
7	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	38
7.1	MAKROEKONOMSKI OKVIR	38
7.1.1	Gospodarska rast v EU	38
7.1.2	Bruto domači proizvod Slovenije	38
7.1.3	Zaposlenost in brezposelnost.....	39
7.1.4	Plače	39
7.1.5	Inflacija.....	40
7.1.6	Investicije	41
7.1.7	Demografska gibanja	41
7.2	ANALIZA REGIJE IN MESTA.....	42
7.2.1	Osrednjeslovenska regija in občina Ljubljana	42
7.2.2	Demografske karakteristike	42
7.2.3	Ekonomske karakteristike.....	43
7.3	TRG NEPREMIČNIN.....	44
7.3.1	Obseg prometa	44
7.3.2	Gibanje cen	45
7.3.3	Zemljišča za gradnjo, Stanovanja in stanovanjske hiše	48
7.3.3.1	Zemljišča za gradnjo	48
7.3.3.2	Stanovanja.....	48
7.3.3.3	Stanovanjske hiše.....	49

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 najboljši način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*
V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m.

- Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje 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, sanitariji, 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 1316/2022** skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.3 PODLAGA VREDNOSTI

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

Tržna vrednost po **MSOV** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi 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 njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

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

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	18. 10. 2022
Datum ogleda:	18. 10. 2022
Datum izdelave poročila:	23. 10. 2022

1.6 OBSEG RAZISKAV

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

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

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

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 ocenjevano 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 parcel iz zemljiškega katastra
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin
- Odločba št. 351-92/2012-12 z dne 25. 9. 2012 za izdajo gradbenega dovoljenja
- Tehnično poročilo

- 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 sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.
- Naročnik jamči, da so posredovane informacije in podatki popolni in točni, s strani ocenjevalca vrednosti pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.

1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ.
- Iz zemljiške knjige izhaja, da je na nepremičnini vknjiženih več hipotek, ki jih pri ocenjevanju skladno z ZIZ nisem upoštevala.
- Ocenjevani prostori so zasedeni in so v najemu. Najemnih pogodb nismo dobili na vpogled. 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.
- Za ocenjevano nepremičnino je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-92/2012-12 z dne 25. 9. 2012 za delno rušitev, dozidavo in rekonstrukcijo stanovanjskega objekta v dvostanovanjski objekt. Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.
- Objekt ni vpisan v kataster stavb, površine iz registra nepremičnin se ne ujemajo s stanjem v naravi, zato sem za analize upoštevala površino, ki sem jo ocenila glede na odmerjeno stavbišče z uporabo korekcijskih količnikov za izračun neto tlorisne površine objekta.
- Ocenjevana nepremičnina ima urejen neposreden dostop do občinske ceste parcela 1752 1609/1, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana, preko parcele ID znak parcela 1752 176/13, ki je v lasti dolžnice v deležu do 207/1000. Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevane nepremičnine pravno urejen.
- Oprema ni predmet ocene vrednosti.

1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

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

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

2 PREDMET OCENJEVANJA

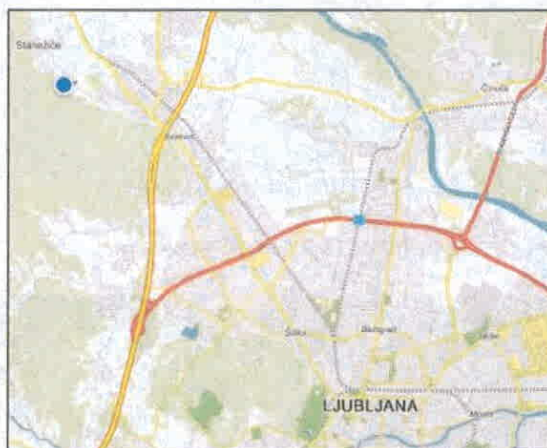
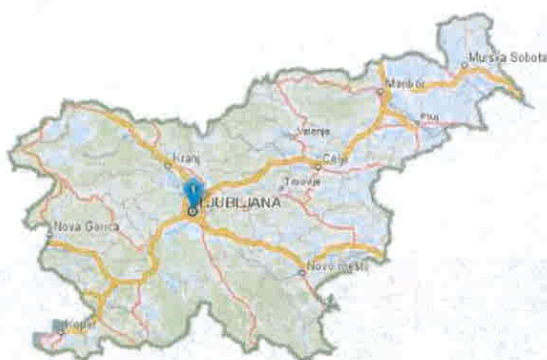
Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/8 in ID znak parcela 1752 176/9, obe v celoti**, ki v naravi predstavljata stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 134 m² na zemljišču površine 186 m² na naslovu Dvor 8, Ljubljana, ter na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000**, ki v naravi predstavlja idealni delež na stavbnem zemljišču (dostopno pot) površine 65 m².

2.1 SOSESKA

Lokacija soseske

Nepremičnina se nahaja v naselju Dvor v Ljubljani v središču Osrednjeslovenske regije.

Slika 1: Makrolokacija

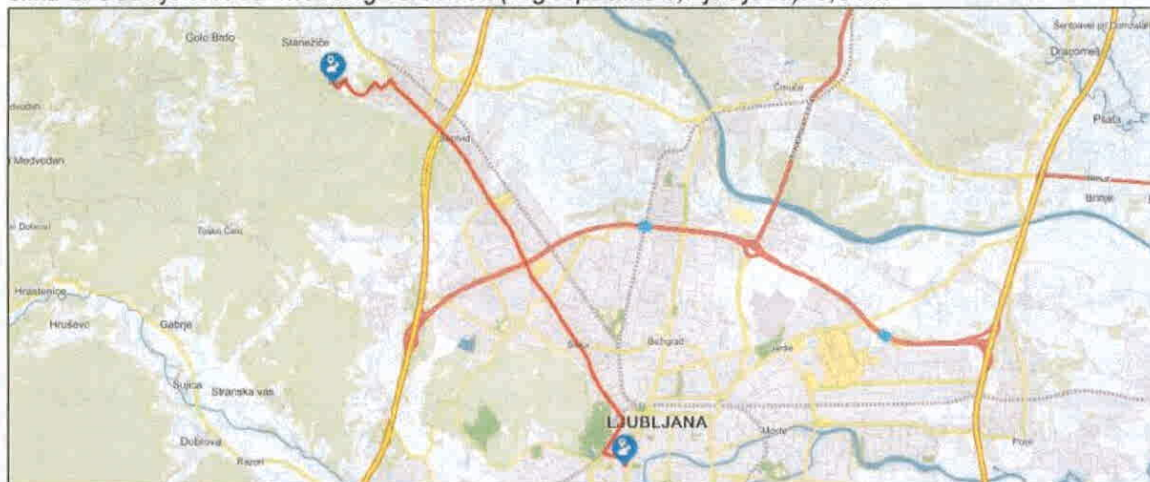


Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Dostop do soseske

Soseska se nahaja na severozahodnem delu Mestne občine Ljubljana. Ocenjevana nepremičnina je od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana) oddaljena približno 9 km, od avtoceste Ljubljana - Kranj (priključek Ljubljana - Šentvid), do katere se dostopa preko štiripasovne severne ljubljanske vpadnice – Celovške ceste, pa približno 2,3 km.

Slika 2: Oddaljenost od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana): 9,0 km



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

Železniška postaja Ljubljana Vižmarje je od ocenjevane nepremičnine oddaljena 2,4 km.

V sosesko vodi linija mestnega potniškega prometa številka 15 z visoko frekvenco avtobusnih prihodov. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 200 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 predvsem enostanovanjski in dvostanovanjski objekti.

Bližina javnih ustanov

Objekti javnih ustanov (vrtec, šola, pošta, banka, lekarna, knjižnica, zdravstveni dom, trgovine, gostinski lokali...) se večinoma nahajajo v približno 1,5 km oddaljenem Šentvidu.

2.2 ZEMLJIŠČE

Opis in površina

Zemljišče katastrska občina 1752 Stanežiče parcela 176/8 predstavlja stavbno zemljišče površine 55 m², na katerem stoji stanovanjski objekt – stavba št. 711. Površina zemljišča pod stavbo po podatkih GURS znaša 55 m².

Zemljišče katastrska občina 1752 Stanežiče parcela 176/9 predstavlja stavbno zemljišče okoli stavbe površine 131 m².

Zemljišče katastrska občina 1752 Stanežiče parcela 176/13 predstavlja makadamsko dostopno pot površine 65 m², pri čemer ocenjevana nepremičnina predstavlja idealni delež 207/1000 na navedeni nepremičnini.

Tabela 1: Zemljišče

#	K.o.	ID znak	Površina [m ²]	Namenska raba	Stavba št.
1	1752 – Stanežiče	parcela 1752 176/8	55	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine	711
2	1752 – Stanežiče	parcela 1752 176/9	131	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine	-
3	1752 – Stanežiče	parcela 1752 176/13	65	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine	-

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

Slika 5: Prikaz zemljišča



Vir: Geodetska uprava RS, URL: <https://pi.eprstor.gov.si/v/>

Seznam stavb na parceli

Stavbe na parceli	
Katastrska občina	Številka stavbe
1752 STANEŽIČE	711

Vir: Zemljiški kataster GURS

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

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom



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

Komunalna opremljenost

Kolektivna komunalna oprema: ceste v naselju so večinoma asfaltirane in opremljene z javno razsvetljavo.

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

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



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

2.3 IZBOLJŠAVE

2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

Zasnova objekta

Po podatkih GURS je bil prvotni objekt grajen leta 1967 in sicer kot samostojna stavba. Iz pridobljenega gradbenega dovoljenja izhaja, da se v letu 2012 dovoli delna rušitev, dozidava in rekonstrukcija stanovanjskega objekta v dvostanovanjski objekt. Ocenjevana nepremičnina tako predstavlja vzhodni del dvojčka in je etažnosti P+N+M, pri čemer je mansarda neizdelana.

Raba objekta

Objekt je vseljen. V pritličju se nahajajo spalnica, vetrolov, kopalnica in kuhinja z jedilnico. V nadstropju se nahajajo dnevna soba, kopalnica, spalnica in kuhinja. Mansardni del ocenjevana nepremičnine je nedokončan.

Konstrukcija

Po podatkih tehničnega poročila je objekt temeljen na AB-pasovnih temeljih. Stene so izvedene iz opečnih zidakov. Stropna konstrukcija v objektu je izvedena kot armiranobetonska plošča debeline 14 cm. Protipotresne vezi so izvedene nad vsemi nosilnimi zidovi ter na stičišču nosilnih zidov. Vertikalna komunikacija znotraj objekta je izvedena s stopnicami v betonski izvedbi.

Streha in fasada

Streha je simetrična dvokapnica z naklonom 22° in s smerjo slemena SZ–JV. Po podatkih dolžnika je bila streha obnovljena leta 2012 in je izvedena kot težka opečna kritina. Fasadne stene so končno obdelane z ometom. Fasada je bila delno obnovljena v letih med 2000 in 2005, vendar je potrebna še dodatna toplotna izolacija.

Stavbno pohištvo

Okna v objektu so v PVC izvedbi in s termopan zasteklitvijo in notranjimi žaluzijami ter so bila po podatkih GURS menjana v letu 2015. Notranja vrata imajo lesena furnirana vratna krila v lesenih podbojih.

Finalni sloji

Finalni tlak v pritličnem delu je keramika v predprostoru, kopalnici in delu kuhinje, drugod v pritličju je položen laminat. V nadstropju je položen laminat, v kopalnici pa keramika. Stene so glajene in pleskane. Betonske stopnice med pritličjem in nadstropjem so obložene s keramiko, medtem ko je del stopnic, ki vodijo v mansardo, izveden le iz betona brez obloge.

Inštalacije

Stavba je priključena na električno omrežje, vodovod in kanalizacijo. Za ogrevanje se uporablja tako električne energija kot tudi peč na drva. Po podatkih GURS so bile inštalacije obnovljene leta 2012.

Zunanja ureditev

Površine ob objektu so na severovzhodnem delu zatravljene, na vzhodnem in južnem delu je teren nasut s peskom.

Stanje objekta

Stanje objekta in prostorov ustreza kronološki starosti. Prostori v mansardi so nedokončani.

2.3.2 POVRŠINE IZBOLJŠAV

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

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

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

Neto tlorisna površina objekta znaša po podatkih registra nepremičnin 116,3 m², uporabna površina pa 97,5 m². Površina zemljišča pod stavbo znaša 78 m².

Glede na dejstvo, da stavba ni vpisana v kataster stavb, sem površine etaž ocenila skladno z odmerjenim stavbiščem in korekcijskimi količniki, ki so odvisni od značilnosti gradnje in se upoštevajo za izračun neto tlorisne površine objekta iz zunanjih tlorisnih mer objekta. Pri nadaljnjih izračunih in analizah sem upoštevala korigirano tlorisno površino, pri kateri razliko med neto in uporabno površino upoštevamo s faktorjem 0,5.

Tabela 2: Površine izboljšave

etaža	NTP [m2]	UP [m2]	KTP [m2]
pritličje	47	44	45,5
1. nadstropje	47	44	45,5
neizdelana mansarda	40		20,0
	131	88	111

2.3.3 UPRAVNA DOVOLJENJA

Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičninah ID znak parcela 1752 176/8, 176/9 in 176/13.

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

- gradbeno dovoljenje št. 351-92/2012-12 z dne 25. 9. 2012 za delno rušitev, dozidavo in rekonstrukcijo stanovanjskega objekta v dvostanovanjski objekt.

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

Slika 8: Ccenjevan objekt - JZ in JV fasada



Slika 9: Stanovanjska hiša – JV fasada



Slika 10: JZ fasada



Slika 11: SV fasada



Slika 12: Priključki na JZ fasadi



Slika 13: JV fasada z vhodom v objekt



Slika 14: Vhod in predprostor v pritličju



Slika 15: Kuhinja z jedilnico v pritličju



Slika 16: Soba v pritličju



Slika 17: Kopalnica



Slika 18: Dnevna soba v nadstropju



Slika 19: Kuhinja v nadstropju



Slika 20: Spalnica v nadstropju



Slika 21: Stopnice proti neizdelani mansardi



Slika 22: Neizdelana mansarda



Slika 23: Neizdelana mansarda



Slika 24: Neizdelana mansarda



Slika 25: Terasa v pritličju z zemljiščem



Slika 26: Zatravljeno zemljišče ob S delu



Slika 27: Dostopna pot



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Fizični in pravni dostop

Ocenjevana nepremičnina ima neposreden dostop do občinske ceste parcela 1752 1609/1, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana, preko parcele ID znak parcela 1752 176/13, ki je v lasti dolžnice v deležu do 207/1000. Tako je dostop pravno urejen.

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

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 sta na ocenjevanem delu 207/1000 nepremičnine ID znak parcela 1752 176/13 ter na nepremičninah ID znak parcela 1752 176/8 in 1752 176/9 vknjiženi dve hipoteki z dne 17. 1. 2020, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ nista upoštevani.

Dodatno je na nepremičnini ID znak parcela 1752 176/8 vknjižena še hipoteka z dne 26. 5. 2008, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ prav tako ni upoštevana.

Ni podatka o obstoju pogodb o predkupni pravici, 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. Po podatkih dolžnika so prostori v nadstropju v najemu. Najemne pogodbe nismo dobili na vpogled. Lastninska pravica je ocenjena brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.

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

2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

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

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

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

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

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

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

Prostorski akti

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

Za predmetno parcelo veljajo:

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

Enota urejanja prostora ŠE-695

Namenska raba prostora

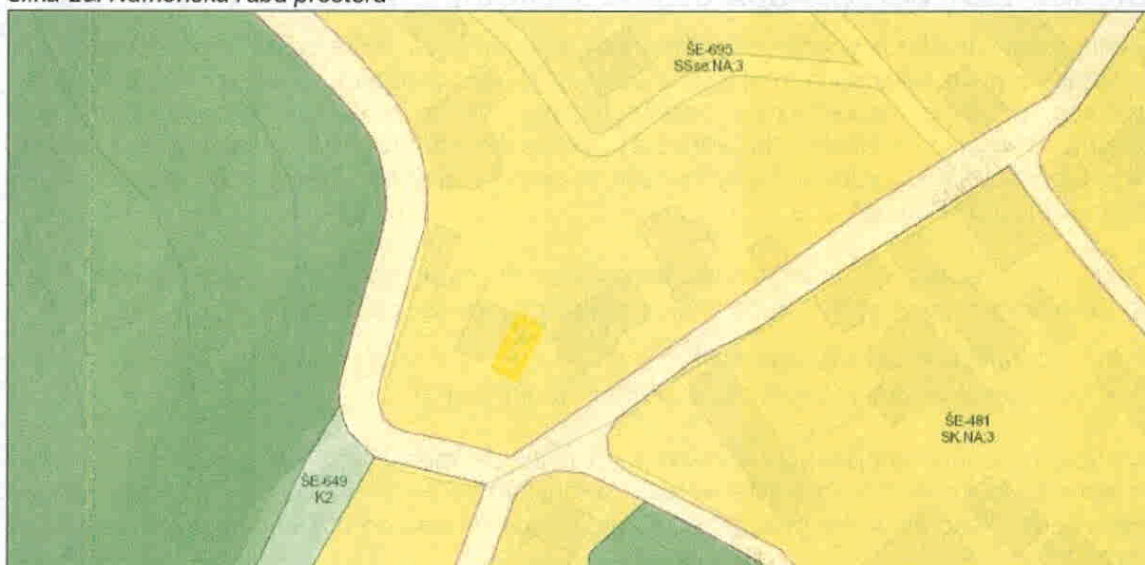
Po podatkih prostorskega informacijskega sistema Urbinfo je ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju namenske rabe **SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine**.

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 28: Namenska raba prostora



Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>

Slika 29: Podrobna namenska raba prostora glede na enoto urejanja prostora

Podrobna namenska raba prostora	
Oznaka enote urejanja prostora	ŠE-695
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	SSse
Podrobnejša namenska raba prostora	Splošne eno in dvostanovanjske površine
Način urejanja	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ)	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	40
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 0, nestanovanjske stavbe 25
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0
Višina objektov	do 11,00 m
Oznaka tipa objekta	NA
Urbanistični pogoji	
Prometna infrastruktura	
Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
Okoljevarstveni pogoji	
Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska javno infrastrukturo	3
Zeleni klini	da

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>

Tip zazidave: NA – nizka prostostoječa stavba

Tabela 4: Tip zazidave

NA	Nizka prostostoječa 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

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

Tabela 5: 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: samo mladinska prenočišča,
- 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), avtomehanične delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele 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, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta).

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

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,
- nahajajo se ob javni poti za vsa vozila (JP) ali ceste višje kategorije v naselju, kar ne velja za 12303 Oskrbne postaje,

c) 12510 Industrijske stavbe in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice so ob izpolnitvi pogojev iz prve in druge alineje točke b) dopustne le zunaj območja širšega mestnega središča.

č) 12303 Oskrbne postaje so v ožjem mestnem središču dopustne 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

Sklep

Glede na pregledano dokumentacijo smatram, da je obstoječi objekt grajen skladno z namensko rabo prostora. Ocenjujem, da je glede na namensko in dejansko rabo obravnavanih zemljišč oz. izboljšane nepremičnine ter glede na dejstvo, da gre za objekt, ki se urbanistično ustrezno umešča v prostor, najgospodarnejša raba predmetne nepremičnine sedanja raba.

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

3 OCENA VREDNOSTI

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

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

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

3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

3.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

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

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

3.1.1.1 METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

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

Postopek ocenjevanja:

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

3.1.2 IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

V aplikaciji Valuer sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu s stanovanjskimi hišami v zadnjem letu v okolici ocenjevane nepremičnine ter izbrala nepremičnine, ki so po lokaciji, namembnosti, fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila iz katastra stavb, registra nepremičnin, javno dostopnih posnetkov (Google Streetview) ter v določenih primerih na podlagi lastnih ogledov zunanosti nepremičnin. Ločeno se oceni vrednost za zemljišče ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9, ki predstavljata stavbno zemljišče skupne površine 186 m², na katerem stoji stavba 1752 711 na naslovu Dvor 8, Ljubljana, ter ločeno zemljišče ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000, ki predstavlja stavbno zemljišče površine 65 m².

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

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3	Primerljiva 4	Primerljiva 5
ID posla / št. oglasa		666506	657187	646485	637118	559642
Lokacija/naslov	Dvor 8, Ljubljana	GLOBOČNIKOVA ULICA	NA CVETAČI	VAŠE	SAVINSKOVA ULICA	ŽERJALOVA ULICA
Katastrska občina	STANEŽIČE	VIŽMARJE	VIŽMARJE	PRESKA	VIŽMARJE	VIŽMARJE
Tip nepremičnine	dvojček	vnosna	vnosna	vnosna	dvojček	vnosna
Cena [€]		335.000,00	335.000,00	179.000,00	265.000,00	250.000,00
Cena [€/m ² KTP]		2.271,19	2.791,67	2.710,07	2.015,21	1.755,62
Obseg pravic		polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.	polna lastnin.p.
Prodajni pogoj		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Datum transakcije		12. 08. 2022	26. 05. 2022	10. 03. 2022	22. 12. 2021	22. 09. 2021
Lokacija v regiji		Ljubljana	Ljubljana	Medvode	Ljubljana	Ljubljana
Lokacija v mestu		Dvor	Vižmarje	Vaše	Brod	Brod
Neto tlorisna površina [m ²]		134,00	160,00	85,70	174,00	184,50
Uporabna površina [m ²]		88,00	80,00	46,40	89,00	100,30
Korigirana tlorisna površina		111,00	120,00	66,05	131,50	142,40
Leto gradnje		1967	1967	1973	1969	1967
Leto obnove KK		2000/2005 fasada, 2012 streha in instalacije, 2015 okna		1993 fasada, 2003 streha, okna in instalacije 2010	1985 fasada, 1993 streha	1997 streha
Površina zemljišča [m ²]		186				
Dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta
		270	200	256	261	214

Vir: Aplikacija Valuer, Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja

Tabela 7: Mreža prilagoditev

	Ocenjevana	Primerljiva 1	pril.	Primerljiva 2	pril.	Primerljiva 3	pril.	Primerljiva 4	pril.	Primerljiva 5	pril.
ID posla / št. oglasa		666506		657187		646485		637118		559642	
Lokacija/naslov	Dvor 8, Ljubljana	GLOBOČNIKOVA ULICA		NA CVETAČI		VAŠE		SAVINŠKOVA ULICA		ŽERJALOVA ULICA	
Katastrska občina	STANEŽIČE	VIŽMARJE		VIŽMARJE		PRESKA		VIŽMARJE		VIŽMARJE	
Tip nepremičnine	dvojček	vmesna		vmesna		samosojna		dvojček		vmesna	
Cena [€]		335.000,00		335.000,00		179.000,00		265.000,00		250.000,00	
Cena [€/m ² KTP]		2.271,19		2.791,67		2.710,07		2.015,21		1.755,62	
Obseg pravic		polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%	polna lastnin.p.	0%
Prodajni pogoji		prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije		12. 08. 2022	3%	26. 05. 2022	7%	10. 03. 2022	12%	22. 12. 2021	15%	22. 09. 2021	18%
Vmesna pril. [€/m ²]		2.339,32		2.987,08		3.035,28		2.317,49		2.071,63	
Lokacija v regiji	Ljubljana	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%	Medvode	0%	Ljubljana	0%	Ljubljana	0%
Lokacija v mestu	Dvor	Brod	-18%	Vižmarje	-18%	Vaše	11%	Brod	-18%	Brod	-18%
Vmesna pril. [€/m ²]		1.918,24		2.449,41		3.369,16		1.900,34		1.698,74	
Velikost [m ² KTP]	111,00	147,50	9%	120,00	1%	66,05	-15%	131,50	5%	142,40	8%
Leto gradnje	1967	1970		1967		1973		1969		1967	
Leto obnove KK	2000/2005 fasada, 2012 streha in instalacije, 2015 okna	2001 streha	20%	-	16%	1993 fasada, 2003 streha, okna in instalacije 2010	2%	1985 fasada, 1993 streha	21%	1997 streha	24%
Efektivna starost	10	29		30		14		30		30	
Površina zemljišča [m ²]	186	270	-2%	200	0%	256	-2%	261	-2%	214	-1%
Dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
Končna prilagoditev			27%		17%		-15%		24%		31%
Indikativna vrednost [€/m ²]		2.431,02		2.865,74		2.869,60		2.355,44		2.220,87	
Utež		0,25		0,25		0,25		0,25		izločim	
Indikativna vrednost [€/m ²]						2.630,45					
Indikativna vrednost [€]						291.979,66					
Indikativna vrednost zaokroženo [€]						291.980,00					
Zemljišče 176/13 v deležu 207/1000 [€]						940,00					
SKUPAJ [€]						292.920,00					

3.1.2.1 ENOTA PRIMERJAVE

Glede na namembnost ocenjevanje nepremičnine in podatke o primerljivih nepremičninah sem kot enoto primerjave izbrala **kvadratni meter korigirane tlorisne površine (m² KTP)**, pri kateri razliko med neto in uporabno površino upoštevamo s faktorjem 0,5.

3.1.2.2 OPIS PRILAGODITEV

Obseg pravic na nepremičnini

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

Prodajni pogoji

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

Vrsta transakcije

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

Datum transakcije

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

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

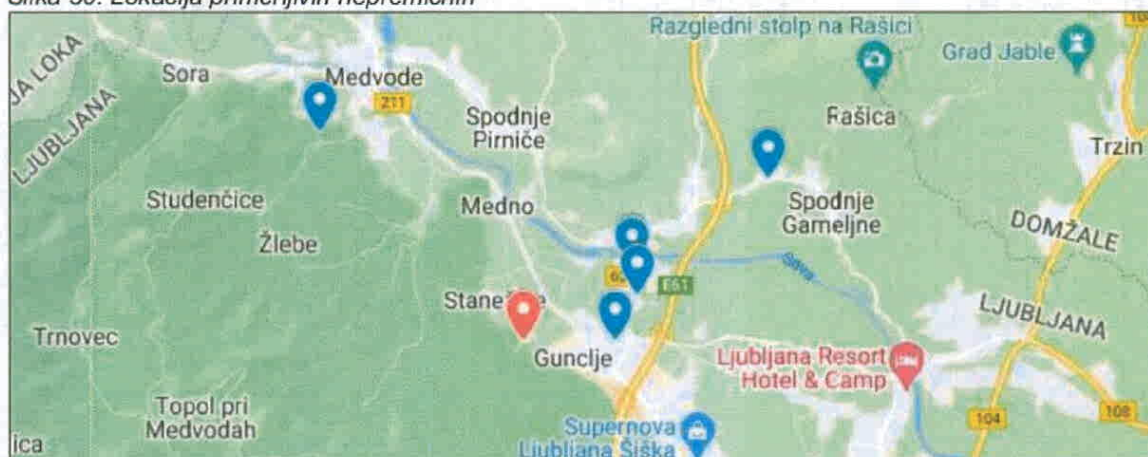
Rabljene hiše - Slovenija	trend							
Četrtletje	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
Indeks četrtletje / prejšnje četrtletje	101,4	104,2	102,6	103,3	104,7	103,3	103,3	100,0
Indeks	1,251	1,234	1,184	1,154	1,117	1,067	1,033	1,000
Prilagoditev	25%	23%	18%	15%	12%	7%	3%	0%

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

Lokacija

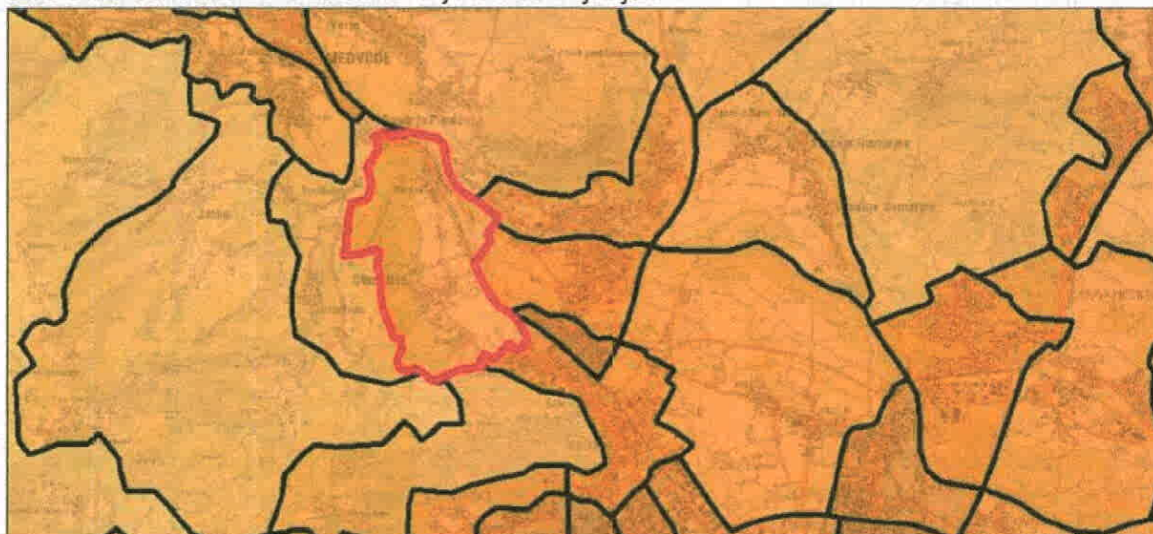
Vse izbrane primerljive nepremičnine in ocenjevana nepremičnina se nahajajo na območju v radiju največ 2,5 km. Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije stanovanjskih hiš na vrednost nepremičnine.

Slika 30: Lokacija primerljivih nepremičnin



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

Slika 31: Vrednostne cone za stanovanjske hiše v Ljubljani



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

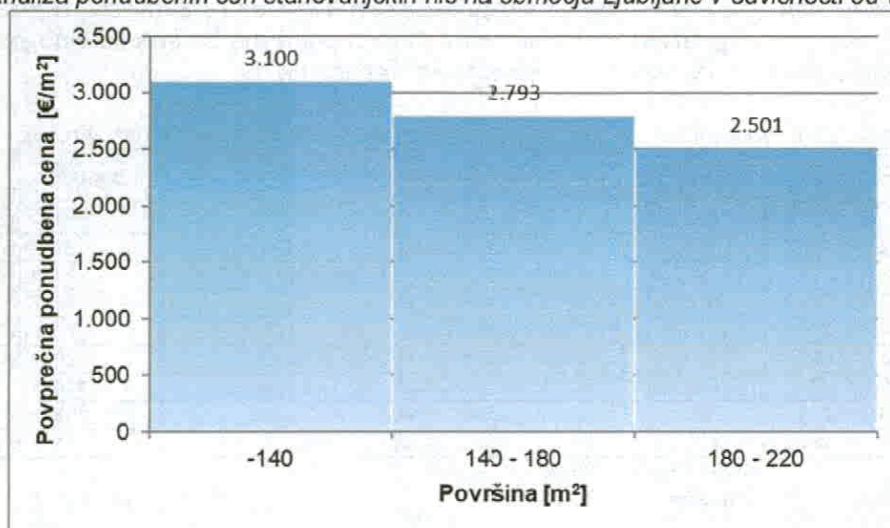
Tabela 9: Prilagoditev zaradi lokacije

Lokacija	Vrednostna raven	Referenčna vrednost	Prilagoditev
Dvor	14	165.200 €	0%
Stanežiče, Medno, Gameljne	14	165.200 €	0%
Tacen	15	184.100 €	-10%
Pirniče, Vikrče	13	148.300 €	11%
Brod, Šentvid, Gunclje	16	202.600 €	-18%
Vaše, Verje	13	148.300 €	11%

Velikost nepremičnine

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

Slika 32: Analiza ponudbenih cen stanovanjskih hiš na območju Ljubljane v odvisnosti od velikosti



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

Tabela 10: Prilagoditev zaradi velikosti

Površina [m ²]	Povprečna cena [€/m ²]	Prilagoditev [%]
-140	3.100	0%
140 - 180	2.793	11%
180 - 220	2.501	24%

Starost in stanje objekta

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

Tabela 11: Prilagoditev zaradi stanja objekta

Stanje KK	Ocenjevana	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5
Leto gradnje	1967	1970	1967	1973	1969	1967
Leto obnove KK	2000/2005 fasada, 2012 streha in instalacije, 2015 okna	2001 streha	-	1993 fasada, 2003 streha, okna in instalacije 2010	1985 fasada, 1993 streha	1997 streha
Ekonomska življenjska doba [leta]	30	30	30	30	30	30
Efektivna starost [leta]	10	29	30	14	30	30
Preostala življenjska doba [leta]	20	1	0	16	0	0
Razlika v preostali življenjski dobi [leta]		19	20	4	20	20
Prilagoditev [€]		380	400	80	400	400

Velikost zemljišča

Vpliv velikosti funkcionalnega zemljišča na vrednost nepremičnine je odvisen od lokacije, saj ima na bolj zaželenih lokacijah velikost zemljišča večji vpliv na ceno. V aplikaciji Valuer sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu v zadnjih dveh letih z zemljišči, ki predstavljajo funkcionalna zemljišča, ki zaradi oblike ali velikosti niso primerna za samostojno pozidavo, s primerljivo namensko rabo v okolici ocenjevana nepremičnine.

Tabela 12: Realizirane transakcije prodaj funkcionalnih zemljišč na obravnavanem območju

ID posla	Datum sklenitve	Cena [€]	EUR / m ²	Občina	KO	Skupna površina	Podrobna namenska raba
555609	23. 08. 2021	6.596,00	68,00	LJUBLJANA	STANEŽIČE	97,00	SS
557110	19. 08. 2021	17.000,00	76,23	MEDVODE	ZGORNJE PIRNIČE	223,00	SS
551772	13. 07. 2021	2.800,00	80,00	LJUBLJANA	GAMELJNE	35,00	SS
PR-544617	24. 05. 2021	5.775,00	75,00	MEDVODE	ZGORNJE PIRNIČE	77,00	SS
PR-536147	10. 03. 2021	2.320,00	80,00	LJUBLJANA	VIŽMARJE	29,00	SS
PR-530756	29. 01. 2021	6.900,00	60,00	LJUBLJANA	GAMELJNE	115,00	SS
PR-530772	29. 01. 2021	7.680,00	60,00	LJUBLJANA	GAMELJNE	128,00	SS
PR-528172	20. 01. 2021	2.460,00	60,00	LJUBLJANA	VIŽMARJE	41,00	SS
		povprečje	69,90				
		mediana	71,50				

Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča sem upoštevala glede na razliko v velikosti zemljišča med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami, pri čemer sem vrednost funkcionalnega zemljišča na obravnavanem območju glede na zgornjo analizo upoštevala v višini 70 €/m².

Tabela 13: Prilagoditev zaradi razlik v velikosti zemljišča

	Ocenjevana	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5
Velikost zemljišča [m2]	186	270	200	256	261	214
Prilagoditev		-5.880	-980	-4.900	-5.250	-1.960

Dodatno se ločeno izvede tudi ocena zemljišče ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000, ki predstavlja stavbno zemljišče skupne 65 m². Glede na zgornji analizo znaša:

ID znak parcela 1752 176/13	celota (1/1)	4.550 €
ID znak parcela 1752 176/13	delež 207/1000	940 €

Dostop

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

3.1.3 INDIKATIVNA VREDNOST PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Pri oblikovanju tržne vrednosti upoštevamo indikativne tržne vrednosti prvi štirih primerljivih nepremičnin s 25 % utežjo, medtem ko peto primerljivo nepremičnino izločim kot manj primerno zaradi največje absolutne vrednosti prilagoditev.

Tabela 14: Indikativna vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav

Tržna vrednost ID znak parcele 1752 176/8 in 176/9 do celote	291.980 €
Tržna vrednost ID znak parcele 1752 176/13 v deležu 207/1000	940 €
Tržna vrednost SKUPAJ	292.920 €

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 134 m² na zemljišču površine 186 m² na naslovu Dvor 8, Ljubljana, ter na nepremičnini ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000, ki v naravi predstavlja idealni delež na stavbnem zemljišču površine 65 m²,

znaša po načinu tržnih primerjav na dan 18. 10. 2022 : 292.920 €.

3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)

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

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovega 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 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.

4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi I 1316/2022 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote in ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000**.

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

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

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 134 m² na zemljišču površine 186 m² na naslovu Dvor 8, Ljubljana, ter na nepremičnini **ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000**, ki v naravi predstavlja idealni delež na stavbnem zemljišču površine 65 m², za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 18. 10. 2022 znaša:

ID znak parcela 1752 176/8 in 176/9 do celote	291.980 €
ID znak parcela 1752 176/13 v deležu 207/1000	940 €
Tržna vrednost SKUPAJ	292.920 €

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

Nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem ter dostopno pot in skupaj predstavljajo funkcionalno celoto, zato naj se prodajajo skupaj.

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

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

5 VIRI IN LITERATURA

5.1 VIRI

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

- Izpiski iz zemljiške knjige, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Geodetska uprava RS, URL: <https://ipi.eprorator.gov.si/iv/>
- Geodetska uprava RS, 2008–2022. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2021*. Ljubljana, 2008–2022.
- 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, 2022. Vir: UMAR, 2022. *Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2022*. Ljubljana, april 2022
- 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, 2022. *Mesečna informacija o poslovanju bank*. Ljubljana, julij 2022
- Eurostat, URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- MTS Slovenia Dailiy Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>
- Portal SLONEP, URL: <http://www.slonep.net/>
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 1/11)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)
- Odločba št. 351-92/2012-12 z dne 25. 9. 2012 za izdajo gradbenega dovoljenja
- Tehnično poročilo

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.

5.2 LITERATURA

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

6 PRILOGE

Seznam prilog:

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

Parcela



Katastrska občina: 1752 STANEŽIČE

Številka parcele: 176/9

Površina parcele: 131 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100 %

Parcela



Katastrska občina: 1752 STANEŽIČE

Številka parcele: 176/8

Površina parcele: 55 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča, tloris stavbe	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100 %

Parcela

Katastrska občina: 1752 STANEŽIČE

Številka parcele: 176/13

Površina parcele: 65 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100 %

Stavba

Katastrska občina: 1752 STANEŽIČE

Številka stavbe: 711

Status stavbe: Registrski vpis

Bruto tlorisna površina: /

Število etaž: 2

Etaža, ki je pritličje: 1

Število stanovanj v stavbi: 0

Število poslovnih prostorov v stavbi: 0

Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba

Najnižja višinska kota stavbe: /

Najvišja višinska kota stavbe: 339,5 m

Karakteristična višina stavbe: 330,6 m

Leto izgradnje stavbe: 1967

Stavba**Material nosilne konstrukcije:** kombinacija različnih materialov**Leto obnove fasade:** /**Leto obnove strehe:** /**Priključek na električno omrežje:** Da**Priključek na vodovodno omrežje:** Da**Priključek na kanalizacijo:** Da**Priključek na omrežje plinovoda:** Ni podatka**Naslovi stavbe**

Ljubljana, Dvor 8

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa stavbe na parceli
1752 STANEŽIČE	176/8	55

Deli stavbe**Št. dela** **Številka dela stavbe:** 3**Št. dela** **Številka dela stavbe:** 3**Naslov dela stavbe:** Ljubljana, Dvor 8

3

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /**Status dela stavbe:** Registrski**Dejanska raba dela stavbe:** stanovanje v enostanovanjski stavbi**Uporabna površina dela stavbe:** 55 m²**Neto tlorisna površina dela stavbe:** 100 m²**Številka etaže:** 1**Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe:** 1**Upravnik:** /**Status upravnika:** /**Dvigalo:** Ne**Leto obnove inštalacij:** 2012**Leto obnove oken:** 2015**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /

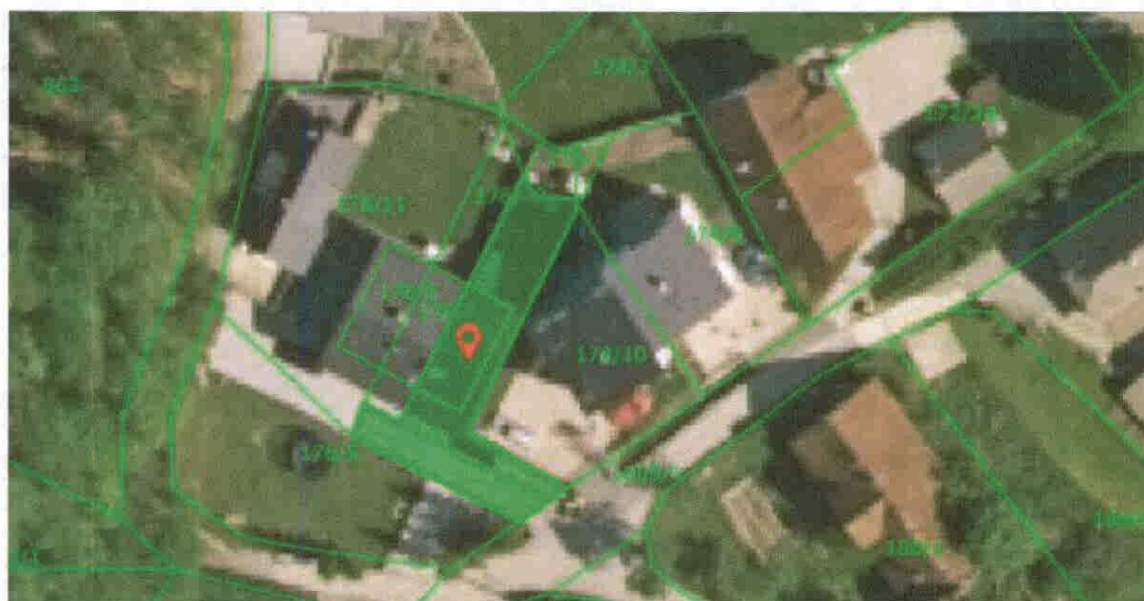
Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	65 m ²
odprta terasa, balkon, loža	3 m ²
nerazporejen prostor	32 m ²

Sestavina dela stavbe	Površina sestavine dela stavbe
-----------------------	--------------------------------

Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
-------------------	--------	-------------	--------

Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.



7 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

7.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

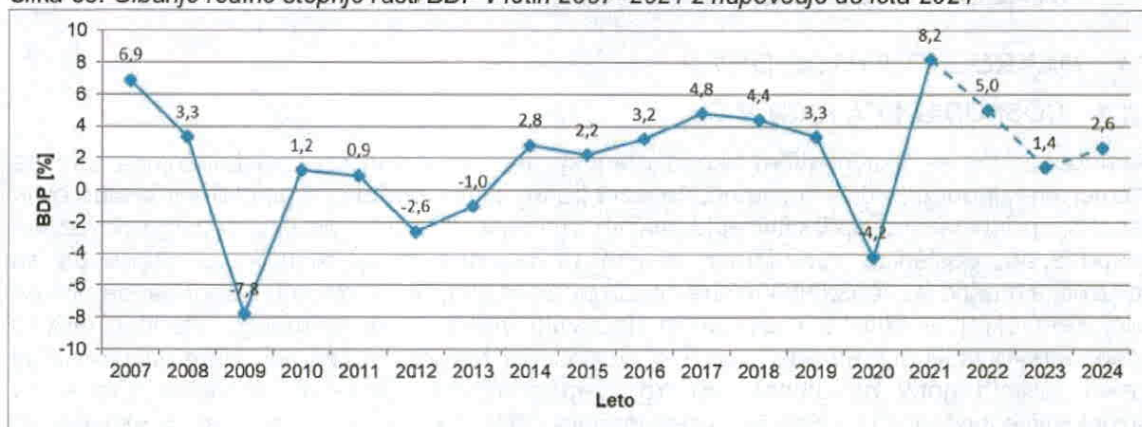
7.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja je bila v prvi polovici letošnjega leta še razmeroma ugodna (4,8 % medletno, sezonsko prilagojeno), zlasti zaradi hitrega okrevanja storitev in zasebne potrošnje po sprostitvi epidemičnih omejitev. Vojna v Ukrajini in z njo povezane gospodarske posledice z dodatnim strmim zvišanjem cen energentov ter hrane pa so povzročile močno poslabšanje kazalnikov zaupanja in skupaj z motnjami zaradi pandemije na Kitajskem okrepile pritiske v svetovnih dobavnih verigah, kar je močno zavrlo svetovno gospodarsko aktivnost. Evropske države, še posebej Nemčija, so zaradi velike odvisnosti od ruskih fosilnih goriv na gibanja na trgih energentov še posebej občutljive. Glede na razpoložljive podatke in kazalnike razporeditve (PMI, ESI) se je gospodarska aktivnost v evrskem območju v tretjem četrtletju pričela ohlajati, napovedi mednarodnih institucij za prihodnje leto pa se znižujejo že od pomladi. Otežen dostop do energentov in zmanjševanje njihove porabe ter posledična negotovost, vpliv visoke inflacije na kupno moč gospodinjstev ter visokih stroškov na poslovanje podjetij, motnje v dobavnih verigah in zaostreni pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike bodo nadalje ovirali rast. Hkrati je nekaj dejavnikov, ki bodo blažili te negativne vplive, zlasti odpornost trga dela, predvideno umirjanje inflacije, podpora iz mehanizma za okrevanje in odpornost ter še vedno velik presežek prihrankov. Za evrsko območje tako do konca leta predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti in v povprečju leta 2023 0,4-odstotno povečanje BDP, ki bo izhajalo predvsem iz rasti v drugi polovici prihodnjega leta. Te predpostavke spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, zlasti povezana z zmanjšanjem dobave ruskega plina. Vir: UMAR, 2022. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022*

7.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

V Jesenski napovedi za letos predvidevamo 5,0-odstotno rast BDP. To je za 0,8 o. t. več kot v Pomladanski napovedi, predvsem zaradi višje rasti zasebne potrošnje v prvi polovici leta, ki jo je (ob visoki ravni zaposlenosti) nad pričakovanji spodbudila potrošnja osebnih in s turizmom povezanih storitev, tudi v povezavi z unovčevanjem turističnih bonov. Prav tako so rast podpirali vladni ukrepi za blaženje posledic druginje. Zasebna potrošnja se je že v drugem četrtletju tekoče zmanjšala kot posledica upadanja kupne moči gospodinjstev, poslabšanih pričakovanj ter velike negotovosti. Zaupanje potrošnikov se poslabšuje že od maja in nakazuje nadaljevanje upada potrošnje za trajne dobrine v drugem polletju, ob nadaljevanju bolj racionalnega in varčnega obnašanja potrošnikov pa tudi upad potrošnje živil in pijač. Po izteku rokov za unovčevanje bonov (junija 2022) pričakujemo tudi znižanje potrošnje za gostinske in nastanitvene storitve doma, potrošnja za turistične storitve v tujini pa bo predvsem v tretjem četrtletju še ostala visoka. Ob letošnjem predvidenem realnem zmanjšanju bruto razpoložljivega dohodka bo del rasti zasebne potrošnje v letu 2022 izhajal tudi iz sredstev, privarčevanih med epidemijo, in manjšega tekočega varčevanja. Medletni rasti blagovnega izvoza in predelovalnih dejavnosti se umirjata še izraziteje kot domača potrošnja. Izvozna gibanja pomembno zaznamujejo upočasnjevanje rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah ter že dalj časa trajajoče motnje v dobavnih verigah in rastoči stroški, kar je vojna v Ukrajini še zaostрила. Predelovalne dejavnosti bodo ob predvidenem umirjanju izvoznih naročil zlasti v zadnjem četrtletju tudi pod močnim vplivom zmanjšane porabe plina in elektrike ter visokih cen. V drugi polovici leta prav tako pričakujemo upočasnitev rasti storitvene menjave. Vir: UMAR, 2022. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022*

Slika 33: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2021 z napovedjo do leta 2024



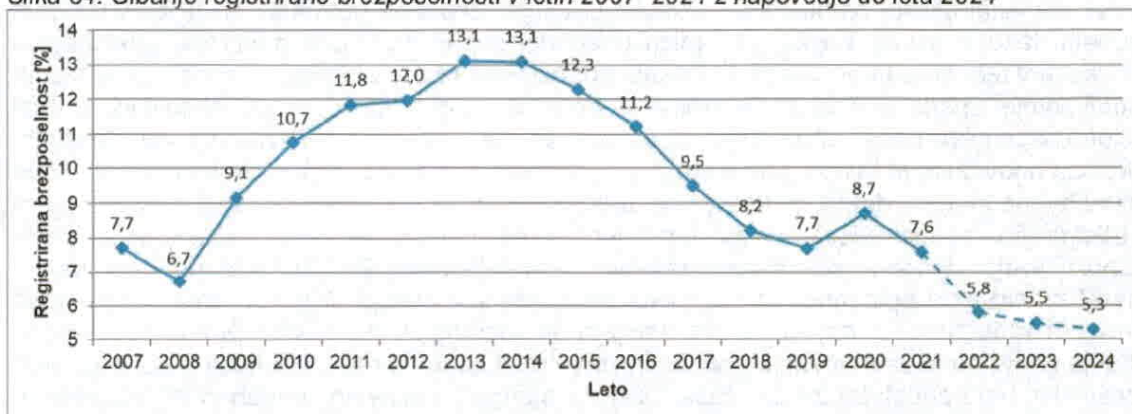
Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

7.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

Zaposlenost bo letos znatno višja kot lani, brezposelnost pa nižja, prihodnje leto ob nižji gospodarski rasti pričakujemo bistveno manj intenzivno rast zaposlovanja in skromen upad brezposelnosti. Zaposlenost se je lani močno povečala ob okrevanju gospodarske aktivnosti. Rast se je nadaljevala v prvi polovici letošnjega leta do najvišjih ravni doslej, k čemur je zaradi pomanjkanja domače delovne sile veliko prispevalo zaposlovanje tujih delavcev. Glede na kratkoročni kazalnik pričakovanih zaposlovanj naj bi se rast zaposlenosti v drugi polovici leta ob umirjanju gospodarske aktivnosti upočasnila, v povprečju leta pa bo 3-odstotna. Število registriranih brezposelnih se bo nadalje znižalo in v povprečju leta znašalo okoli 57 tisoč. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta zlasti prihodnje leto precej umirila. Poleg gospodarskih razmer bodo na to vplivale tudi težave z razpoložljivostjo delovne sile ob demografskih gibanjih, ki zmanjšujejo obseg prebivalstva v starosti 15–64 let. Pri tem pa se bo participacija na trgu dela še naprej povečevala zlasti v starostnih skupinah 55–64 let in tudi 15–29 let, kjer je podpovprečna, pričakujemo pa tudi nadaljevanje zaposlovanja tujih delavcev.

Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

Slika 34: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2021 z napovedjo do leta 2024



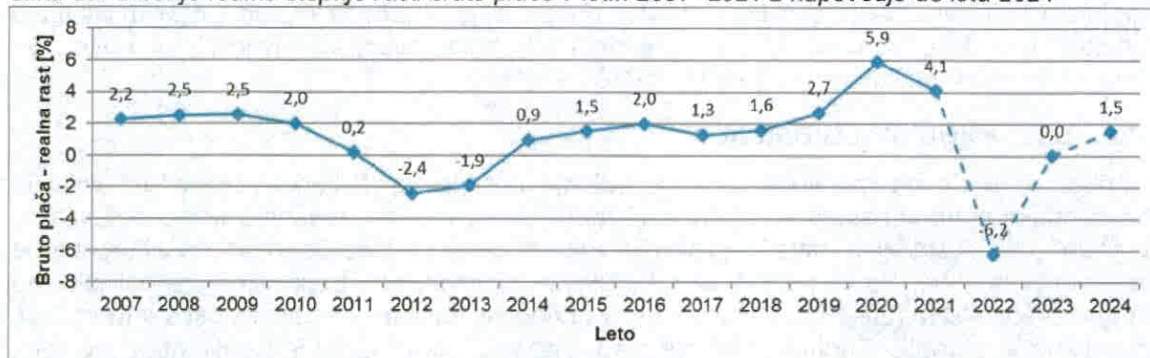
Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

7.1.4 PLAČE

Realna povprečna bruto plača bo letos zaradi visoke inflacije in predvsem visoke lanske osnove v javnem sektorju upadla, proti koncu obdobja napovedi pa se bo postopoma okrepila. V zasebnem sektorju bo letos ob pomanjkanju delovne sile, povečanju minimalne plače in drugih pritiskih s trga dela za ohranjanje rasti dohodka v okolju visoke inflacije povprečna bruto plača nominalno zrasla (za 5,5 %), realno pa padla (za 3,1 %). Padla bo tudi v javnem sektorju, kar je posledica prenehanja izplačevanja dodatkov, povezanih z epidemijo covid-19. To bo vplivalo na letošnjo nizko nominalno rast povprečne bruto plače (2,2 %) oziroma na

razmeroma veliko znižanje realnih plač ($-6,2\%$). Rast plač se bo prihodnje leto kljub umirjanju gospodarske aktivnosti okrepila (nominalno za $6,0\%$, realno pa bo stagnirala). Zaradi omejitev pri pridobivanju ustreznih kadrov in predvidene rasti minimalne plače v začetku prihodnjega leta se bo rast zvišala predvsem v zasebnem sektorju, v javnem pa bo na rast vplival zlasti predviden dogovor s sindikati. Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

Slika 35: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2021 z napovedjo do leta 2024

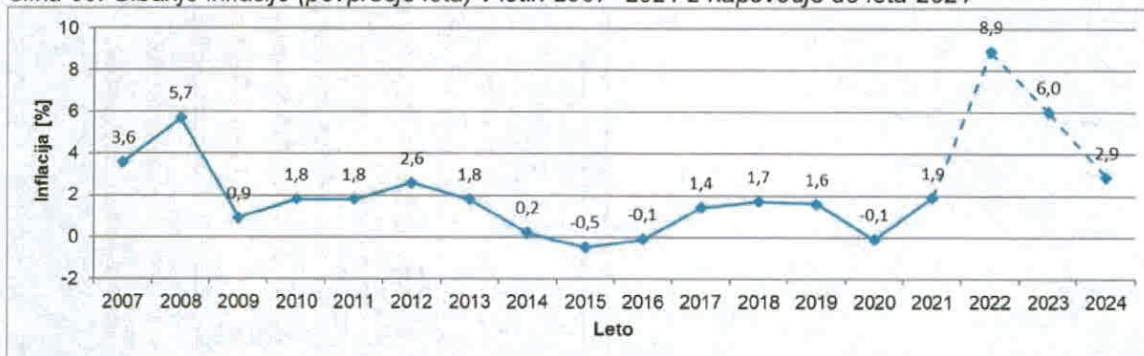


Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

7.1.5 INFLACIJA

Rast cen življenjskih potrebščin se je do jeseni stopnjevala in se bo kljub predvideni upočasnitvi do konca leta ohranila na visoki ravni. Ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov naj bi se dvema odstotkoma približala šele konec leta 2024. Rast cen življenjskih potrebščin je bila avgusta 11-odstotna in je bila široko osnovana, k njej pa so največ prispevali energenti in hrana. Ob okrepljenem povpraševanju, težavah v dobavnih verigah in pomanjkanju delovne sile ter povezanih pritiskih na rast plač, zlasti v nekaterih storitvenih dejavnostih, se je okrepila tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga in storitev. V nadaljevanju leta pričakujemo upočasnitev rasti cen življenjskih potrebščin, na kar bodo vplivali predvsem sprejeti ukrepi za blaženje posledic visokih cen energentov, visoka lanska osnova in tudi predvideno zmanjšanje trošenja gospodinjstev. Vse to bo vplivalo na 8,9-odstotno povprečno rast cen življenjskih potrebščin v letu 2022, ki se bo leta 2023 znižala na 6% . V prihodnjem letu bo rast cen hrane in storitev ostala razmeroma visoka, prispevek cen energentov pa bo predvidoma nižji kot letos, vendar pa pri slednjem obstajajo velika tveganja. Leta 2024 bi se inflacija proti koncu leta lahko približala dvema odstotkoma, v povprečju leta pa bi bila 2,9-odstotna, ob vsaj delnem prelivanju višjih plač v rast končnih cen, še posebno pri storitvah, ki so manj izpostavljene mednarodni konkurenci. Ob tem predpostavljamo, da bodo dvigi obrestnih mer oz. normalizacija monetarne politike ECB v naslednjih letih prispevali k znižanju inflacije. Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

Slika 36: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2021 z napovedjo do leta 2024



Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

7.1.6 INVESTICIJE

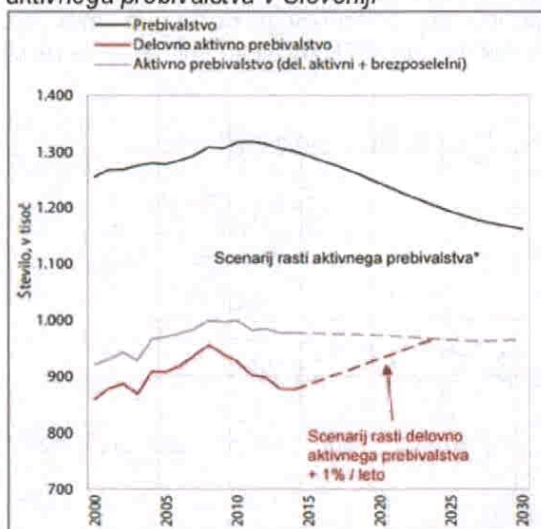
Rast investicij ostaja v okviru pmcladanskih pričakovanj, nižja pa bo rast v izvoznem delu gospodarstva. Po ugodnih gibanjih v prvi polovici leta do konca leta tako pričakujemo občutnejše umirjanje, kar že nakazuje poslabševanje kazalnikov zaupanja v poletnih mesecih. Tudi investicijska aktivnost je bila v drugem četrtletju nižja kot v prvem, do konca leta ne pričakujemo njene močnejše krepitve. Investicije poslovnega sektorja poleg velike negotovosti omejujeta tudi naraščanje cen investicijskih dobrin in gradbenega materiala ter dvigovanje obrestnih mer. Pozitiven pa naj bi bil vpliv državnih in stanovanjskih investicij. Vir: UMAR, 2022. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, september 2022

7.1.7 DEMOGRAFSKA GIBANJA

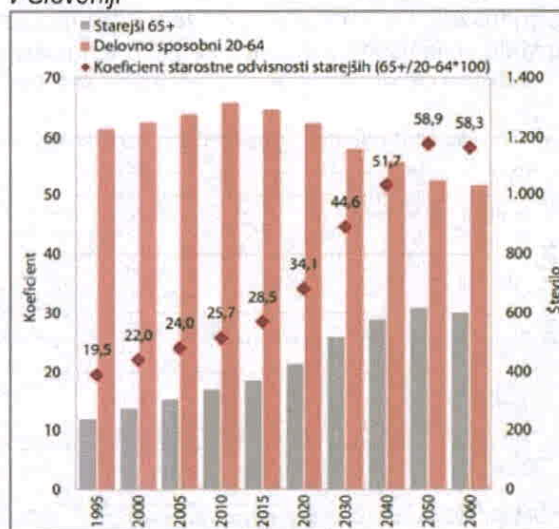
V prihodnje bodo na možnosti za zagotavljanje dostojnega življenja pomembno vplivale demografske spremembe, ki so v Sloveniji zelo intenzivne. Pričakovano trajanje življenja se povišuje, delež starejših narašča, število rojstev stagnira, število neto priselitev pa je razmeroma majhno. Po letu 2011 se 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 pogostejše srečujejo s težavami pri iskanju ustrezne delovne sile, ki se bodo v prihodnjih letih še povečevale. Ob ohranjanju skromnih migracij namreč tudi večja delovna aktivnost mladih in starejših ne bo zadostovala za pokritje vseh potreb po delovni sili. Zmanjševanje števila prebivalstva v starosti 20–64 let bi tako lahko ob nespremenjenih politikah trga dela in upokojitvenih pogojih v prihodnjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za rast in razvoj gospodarstva. Simulacije predpostavk demografskih gibanj kažejo, da bi se – brez neto priseljevanja tuje delovne sile – število delovno sposobnih, ki ga danes opredeljujemo s starostno skupino 20–64 let, zmanjšalo celo, če bi delovno sposobne prebivalce opredelili kot starostno skupino 20–85 let. Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, april 2018

Slika 37: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 38: Koeficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



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

7.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

7.2.1 OSREDNJSLOVENSKA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA

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

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

Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter trgovska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. Industrija, zlasti farmacevtska, petrokemična in živilska industrija, ostaja najbolj pomembna gospodarska dejavnost. Druga področja vključujejo bančništvo, finance, promet, gradbeništvo, obrti, storitvene dejavnosti in turizem. Javni sektor zagotavlja delo na področju izobraževanja, kulture, zdravstva in lokalne uprave. Zlasti v zadnjih dveh desetletjih je pomembna panoga trgovina in turizem. Vir: Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>

7.2.2 DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Osrednjeslovenska regija je po površini za jugovzhodno Slovenijo druga največja slovenska regija, saj predstavlja 11,5 % ozemlja Slovenije. V regiji živi dobra četrtina vseh prebivalcev Slovenije (26,2 %), z 236 prebivalci/km² pa ima regija tudi daleč najvišjo gostoto naseljenosti (slovensko povprečje je 104). Povprečna starost prebivalcev v regiji je najnižja med regijami in znaša 42 let. Regija beleži negativen naravni prirast (rodnost je nižja 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 1.070 prebivalcev na km², kar je več kot desetkrat več od povprečne gostote prebivalstva v Sloveniji. Povprečna starost občanov je nekoliko nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije in znaša 42,7 leta.

Tabela 15: Demografski podatki Slovenije, regije in občine

	Površina		Število prebivalcev, 2021		Gostota prebivalstva na km ²	Povprečna starost prebivalcev [leta]	Naravni prirast, 2020	Skupni prirast (naravni + selitveni), 2020
	[km ²]	[%]		[%]				
Slovenija	20.273	100	2.108.977	100	104,0	43,8	-5.249	13.116
Osrednjeslovenska regija	2.334	11,5	551.441	26,2	236,3	42,2	-9	1.038
Ljubljana	275	1,4	294.464	14	1.070	42,7	-126	-692

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

7.2.3 EKONOMSKE KARAKTERISTIKE

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

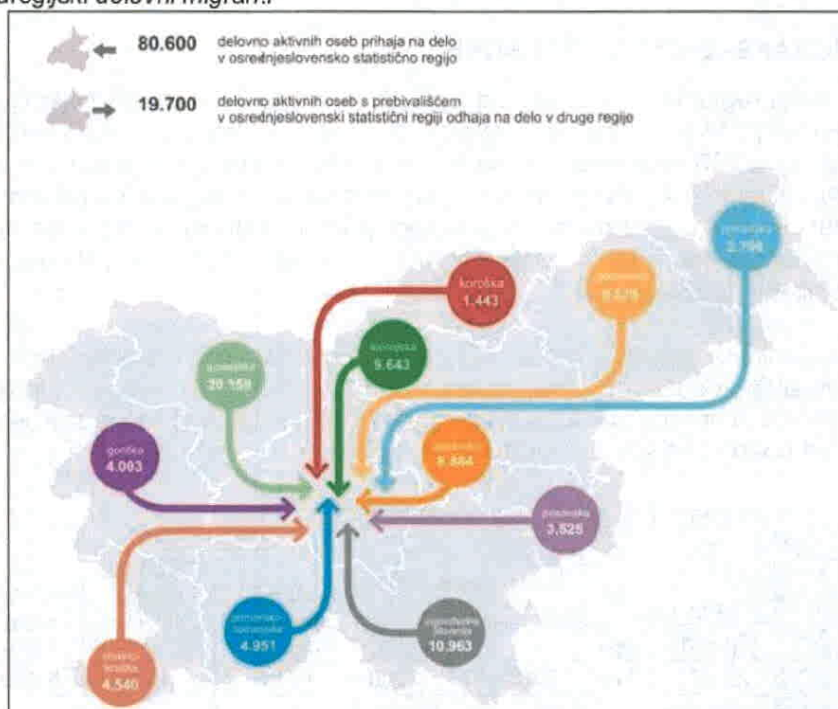
Osrednjeslovenska statistična regija je ustvarila 38 % nacionalnega BDP oz. več kot 32.160 EUR na prebivalca. V tej regiji je največ podjetij (tretjina vseh podjetij v Sloveniji) in tudi največ hitrorastočih podjetij (36 %). Samo v občini Ljubljana je bilo v letu 2019 ustvarjenih več kot 2,2 milijona turističnih prenočitev, od tega so več kot 95 % ustvarili tuji turisti.

Tabela 16: Ekonomske karakteristike Slovenije, regije in občine

	Število podjetij, 2020		Število delovno aktivnih prebivalcev, 2021	Število registriranih brezposelnih oseb, 12/2021	Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 2021	Povprečna mesečna neto plača (EUR), 2021	BDP (mio. EUR), 2020		BDP na prebivalca (EUR), 2020
		[%]						[%]	
Slovenija	206.220	100	900.262	65.969	7,6	1.270,30	46.918	100	22.312
Osrednjeslovenska regija	70.078	34,0	319.564	16.819	7,2	1.382,64	17.870	38	32.168
Ljubljana	44.341	21,5	237.640	10.185	8,5	1.442,29			

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

Slika 39: Medregijski delovni migranti

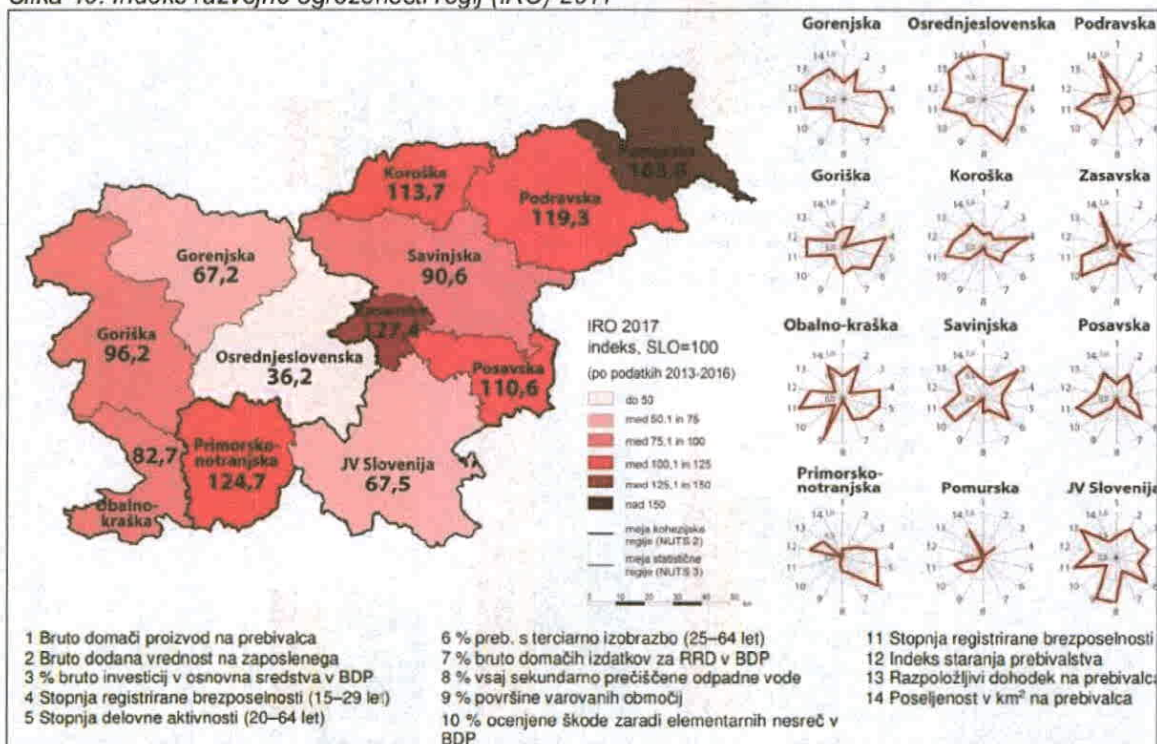


Vir: SURS, 2018. Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018. Ljubljana, 2018.

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 40: Indeks razvojne ogroženosti regij (IRO) 2017



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

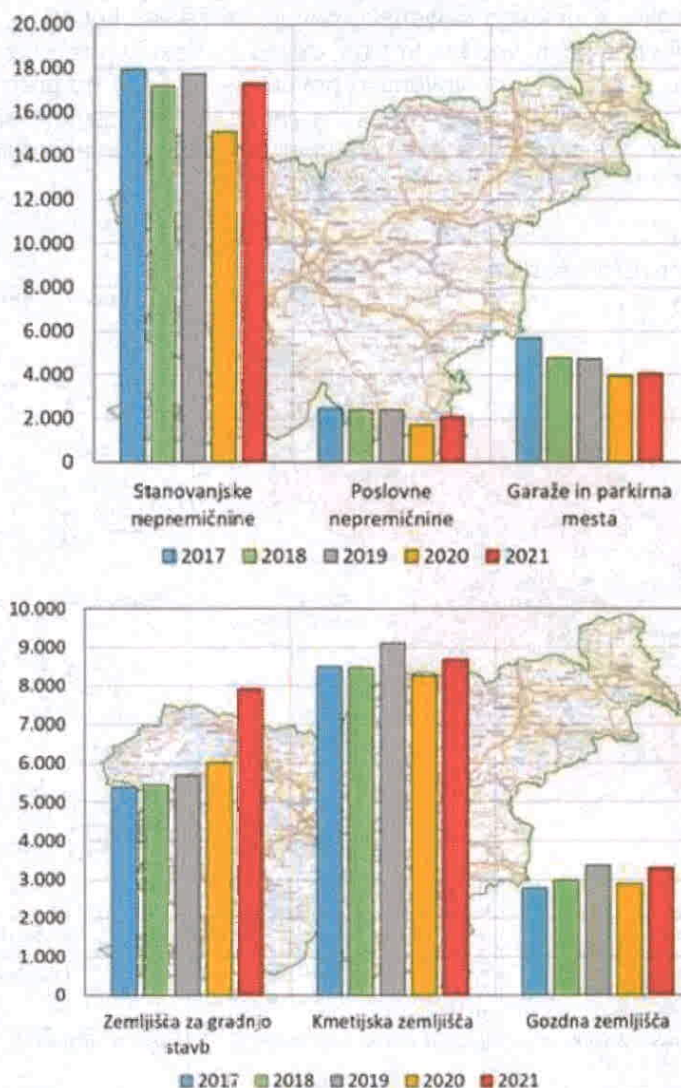
7.3 TRG NEPREMIČNIN

7.3.1 OBSEG PROMETA

Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vmilo na raven pred epidemijo. Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov. Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše. V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov. Podobno kot velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine je tudi število realiziranih prodaj vseh vrst zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom prej v Sloveniji zraslo, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb pa je bilo rekordno. Rekordno število transakcij z zazidljivimi zemljišči napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države. Trend rasti števila in obsega prodaj vseh vrst zemljišč

je v Sloveniji sicer prisoten že od leta 2015. Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Slika 41: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2017-2021



Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

7.3.2 GIBANJE CEN

Slovenija

V Sloveniji je od obrata cen nepremičnin leta 2015 prisoten stalen trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki se je v lanskem letu še izrazito okrepil. Vir: GURS, 2021. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021. Ljubljana, november 2021

Slika 42: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, verižno, 2016-2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Leta 2021 smo bili v Sloveniji priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2020 so se cene stanovanj v

večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 13 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

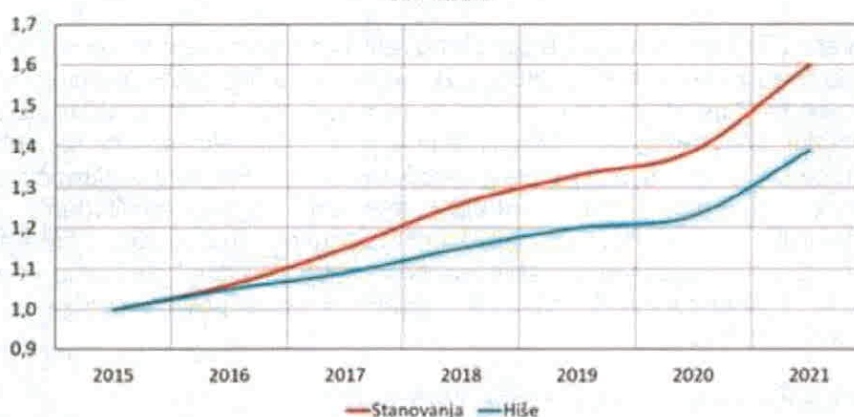
Slika 43: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, kumulativno glede na cene v letu 2015, 2015-2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%	60%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%	39%

Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so začele hitro naraščati predvsem cene stanovanj, medtem ko je bila rast cen hiš in zemljišč za gradnjo stavb počasnejša. Leta 2021 so bile v primerjavi z letom 2015 cene stanovanj na ravni države višje že za 60 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš zvišale za slabih 40 odstotkov, za kolikor so zvišale tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

Slika 44: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2015 do 2021



Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Ljubljana

Glavno mesto, kot gospodarsko, upravno in univerzitetno središče države, je tudi daleč največji in najbolj razvit trg stanovanjskih nepremičnin v državi in narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, ki jim z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala večja mesta.

Od leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je za Ljubljano značilna stalna rast povpraševanja po stanovanjih in hišah. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za bivalni namen in kapitalske naložbe oziroma njihovo tržno oddajanje na eni strani, in pomanjkanje ponudbe novogradenj na drugi strani, je hitro povzročilo presežno povpraševanje in izredno rast cen stanovanjskih nepremičnin. Leta 2021 so bile tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj tri četrtine, cene stanovanjskih hiš pa za skoraj 60 odstotkov.

Slika 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, Ljubljana, verižno, 2016-2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	10%	15%	11%	2%	4%	17%
Hiše	7%	8%	9%	5%	4%	16%

Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

V primerjavi z letom 2020 so po naši oceni cene stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani lani zrasle za več kot 15 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se zvišale za slabih 10 odstotkov. Rast cen zazidljivih zemljišč je bila v Ljubljani lani najmanjša med petimi

največjimi slovenskimi mesti, kar gre pripisati predvsem že prej zelo visokim cenam in omejeni ponudbi zazidljivih zemljišč v Ljubljani. Čeprav je bila 17-odstotna rast cen stanovanj za Ljubljano rekordna, je bila, zaradi še višje rasti cen na nekaterih drugih območjih, lanska rast cen stanovanj v Ljubljani le malo nad slovenskim povprečjem. Rast cen je bila na primer precej manjša kot v gorenjskih turističnih krajih, kjer so se cene stanovanj lani povišale za okoli tretjino, zaostala pa je tudi za rastjo cen stanovanj v Celju in Mariboru. Podobno kot za rast cen stanovanj velja tudi za rast cen stanovanjskih hiš. Kljub za Ljubljano rekordni 16-odstotni letni rasti, tudi rast cen hiš v glavnem mestu lani ni bila med najvišjimi v državi. Precej je na primer zaostala za rastjo cen v Celju, kjer so cene hiš zrasle za skoraj 30 odstotkov. Ostala največja mesta so sicer lani v rasti cen hiš zaostala za Ljubljano.

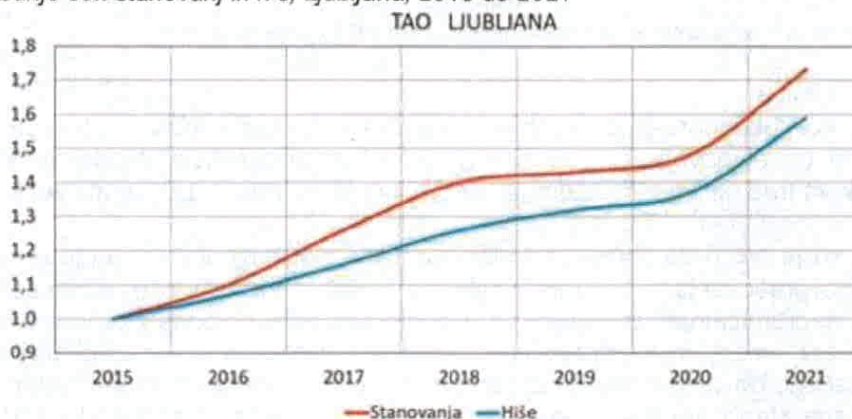
Slika 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, Ljubljana, kumulativno 2015-2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	10%	26%	40%	43%	48%	73%
Hiše	7%	16%	26%	32%	37%	59%

Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Po obratu cen leta 2015 so začele v Ljubljani hitro rasti predvsem cene stanovanj. Že leta 2018 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 40 odstotkov, medtem so bile cene hiš višje »le« za dobro četrtino. Po visoki rasti cen stanovanj in hiš v letih 2016 do 2018, ko je bila rast v Ljubljani daleč največja v državi, se je ta leta 2019 nekoliko umirila. Leta 2020 so, kljub epidemiji, cene stanovanj in hiš ponovno občutno zrasle. Po ukinitvi ukrepov za zaježitev epidemije, ki so omejevali tudi normalno trgovanje z nepremičninami, in oživitvi stanovanjskega trga, smo bili nato leta 2021 priča ponovni rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin. 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.

Slika 47: Gibanje cen stanovanj in hiš, Ljubljana, 2015 do 2021



Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

7.3.3 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO, STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

7.3.3.1 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

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

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 €/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke. Tudi lani je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 €/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 €/m², in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake. Kot običajno so bila tudi lani zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 €/m² in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 €/m². Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

7.3.3.2 STANOVANJA

Cene stanovanj v Sloveniji so v letu 2021 še naprej občutno rasle in so na zgodovinsko najvišji ravni. Srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 €/m².

Cene stanovanj so še vedno daleč najvišje v glavnem mestu. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 €/m²) se je lani v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 €/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 €/m².

Ljubljanskim cenam stanovanj so se lani, na račun izredne rasti cen v zadnjem letu, ko so se zvišale za tretjino, približale tudi cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Cene stanovanj v gorenjskih turističnih krajih, predvsem v Kranjski Gori, so tako dokončno presegle cene stanovanj v obalnih turističnih krajih. Tudi srednja cena stanovanja na območju Obale, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 €/m²), je sicer lani prebila mejo 3.000 €/m². Nad slovenskim povprečjem je bila lani še srednja cena prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 €/m²), srednja cena v Kranju z okolico (2.580 €/m²) in na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 €/m²), medtem ko je bila na območju tik pod slovenskim povprečjem.

Tik pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (2.030 €/m²), sledita pa območje Novega mesta z okolico (ki vključuje

tudi Trebnje) in območje Krasa (s Sežano), na katerih je bila lani srednja cena stanovanja 1.880 €/m², in območje Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), kjer je bila srednja cena 1.840 €/m². Cene stanovanj v Mariboru (srednja cena 1.620 €/m²) in Celju (1.690 €/m²) ostajajo podobne in so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, ki je edino območje, kjer je bila srednja cena stanovanja lani pod 1.000 €/m². Malo nad to mejo pa so bila še stanovanja na območjih Prekmurja, Zasavja in Posavja. Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

7.3.3.3 STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Cene hiš ostajajo najvišje v glavnem mestu in v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. V Ljubljani je srednja pogodbeni cena prodane hiše leta 2021 znašala 325.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 35.000 evrov. Pri tem se je velikost prodanih hiš v povprečju celo zmanjšala.

Po ravni cen hiš glavnemu mestu sledita območje Obale (srednja pogodbeni cena prodane hiše 275.000 evrov) in Alpsko turistično območje (skoraj 245.000 evrov). Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane.

Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena hiše v Celju je znašala 165.000 evrov, v Mariboru pa malo manj kot 150.000 evrov. Glede na leto 2020, ko sta bili srednji pogodbeni ceni v obeh mestih praktično enaki, podobna pa je bila tudi povprečna velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, se je sicer cena hiš v Celju lani zvišala bolj kot v Mariboru. Pri tem pa je treba upoštevati, da se je v Celju ustrezno povečala tudi velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, tako da so cene hiš v obeh mestih ostale na približno isti ravni.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zazidljiva zemljišča. Tako kot že leta prej je bila srednja pogodbeni cena stanovanjske hiše lani najnižja v Beli Krajini in v Prekmurju, kjer je znašala 50.000 evrov. Sledilo je Posavje s srednjo ceno 55.000 evrov.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane, Maribora in Kranja, kar je tudi v skladu s starostjo fonda hiš na teh območjih. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se prodajale v okolici Ljubljane in Kranja. Največja pripadajoča zemljišča oziroma zemljišča v povprečju velika nad 1000 kvadratnih metrov, so se prodajala na pretežno ruralnih območjih (Posavje, Prekmurje, Haloze, Slovenske Gorice). V povprečju so bila pripadajoča zemljišča prodanih hiš najmanjša v Ljubljani in na Obali, kjer so hišam pripadajoča zemljišča hiš, tudi zaradi večjega fonda vrstnih hiš in dvojčkov, v povprečju tradicionalno najmanjša, in so zemljišča tudi najdražja. Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022

Slika 48: 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 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča	Zemljišča
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	za gradnjo Velikost vzorca	za gradnjo Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Vir: GURS, 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, maj 2022