

Z dnem 25. 3. 2018 je prišel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), ki v 181. členu določa, da se cenilno poročilo objavi na spletu, pri čemer je treba varovati osebne podatke strank. Zato vas prosimo, da v cenilnem poročilu ne navajate naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka.

## Cenilno poročilo – del 2

### Podatki o ocenjevani nepremičnini in ocena tržne vrednosti

#### V delu dva ni osebnih podatkov udeležencev postopka in drugih osebnih podatkov

<b>ZADEVA</b>	<b>3206 VL 21714/2022</b>
<b>CENILNO POROČILO</b>	<b>DEL 2 (V POROČILU NI OSEBNIH PODATKOV)</b>
<b>ŠT. PRINTANIH IZVODOV</b>	<b>1</b>
<b>OGLED NOTRANJOSTI</b>	Ogled notranjosti stanovanja NI BIL omogočen
<b>DATUM OGLEDA</b>	08. 12. 2023
<b>DATUM VREDNOTENJA</b>	08. 12. 2023
<b>DATUM POROČILA</b>	12. 12. 2023
<b>PREDMET OCENE</b>	<b>ID znak: del stavbe 1754-1546-31 do 1/1</b>
<b>NEPREMIČNINA V NARAVI</b>	garsonjera št. 11 (del stavbe št. 31) v II. nadstropju, neto površine 32 m <sup>2</sup> , brez kleti, v večstanovanjski stavbi v Ljubljani
<b>NASLOV</b>	<b>PRUŠNIKOVA ULICA 2, 1210 LJUBLJANA – ŠENTVID, LJUBLJANA</b>
<b>GRADBENO DOVOLJENJE</b>	Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. Ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja
<b>OMEJITVE</b>	Iz javno dostopnih podatkov ni razvidnih omejitev, ki bi vplivale na ocenjeno tržno vrednost
<b>KATASTRSKI VPIS</b>	Katastrski vpis po ZEN, del etažnega načrta je vstavljen v mnenje
<b>ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE</b>	DA (za stavbo ID znak 1754-1546)
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST (€)</b>	<b>122.000 €</b>

VIR: Google maps



## KAZALO

<b>1. UVOD</b>	<b>3</b>
1.1. NAMEN VREDNOTENJA	3
1.2. NALOGA POSTAVLJENA V SKLEPU O DOLOČITVI IZVEDENCA/CENILCA	4
1.3. OSNOVNI POJMI	4
1.4. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA	6
1.5. VALUTA	7
1.6. DATUM VREDNOTENJA	7
1.7. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE	7
1.8. DATUM POROČILA	7
1.9. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	7
1.10. VIRI INFORMACIJ	8
1.11. OBSEG DELA	9
1.12. POROČILO O OGLEDU	9
<b>2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN</b>	<b>10</b>
2.1. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE IN PRIKAZ OMEJITEV, KI IZVIRAJO IZ KULTURNE DEDIŠČINE	10
2.2. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE	12
2.3. PODATKI VODENI V APLIKACIJI E PROSTOR	13
2.4. DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO	14
2.5. OGROŽENOST ZARADI POPLAV	15
2.6. LOKACIJA	15
2.7. ETAŽNI NAČRT	18
1.1. POVRŠINE NEPREMIČNINE	22
2.1. OCENA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA	23
2.2. ENERGETSKA IZKAZNICA, INTERNET	23
2.3. DOVOLJENJA SKLADNO Z ZAKONOM O GRADITVI OBJEKTOV	24
2.4. ZNAČILNA OBDOBJA GRADNJE STAVB	24
2.5. OPIS	25
2.6. PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ) IN PODATKI DOSTOPNI NA SPLETU	29
<b>3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	<b>34</b>
3.1. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	34
3.2. IZVEDBA PRILAGODITEV	38
<b>4. ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)</b>	<b>40</b>
<b>5. ZAKLJUČKI</b>	<b>41</b>
<b>6. PRILOGA: STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN</b>	<b>42</b>

## 1. UVOD

### 1.1. NAMEN VREDNOTENJA

Ocena tržne vrednosti je izvedena za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku 3206 VL 21714/2022.

**Predmet ocene je nepremičnina:**

**Posamezni del stavbe ID znak: del stavbe 1754-1546-31 do 1/1, garsonjera št. 11 v II. nadstropju neto površine 32 m<sup>2</sup>, brez kleti, v večstanovanjski stavbi v Ljubljani, Prušnikova ulica 2, 1210 Ljubljana – Šentvid.**

Objekt je bil po podatkih E prostora zgrajen leta v 1973.

Stavba in posamezni deli imajo izveden katastrski vpis po ZEN in izdelan etažni načrt (deli etažnega načrta so vstavljeni v mnenje).

**Ogled je bil izveden skladno z vabilom dne 08. 12. 2023. OGLED NOTRANJOSTI STANOVANJA NI BIL OMOGOČEN.**

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevana nepremičnina najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnina je vrednotena na dan 08. 12. 2023.

Datum ogleda nepremičnine je 08. 12. 2023.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 12. 12. 2023.

**Nepremičnina NI obremenjena z bremenimi, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti.**

**Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!**

**PLOMBE:** Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Vpisana je zaznamba ID 22859122: Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. N 736/2021 z dne 21.9.2022 se zaznamuje postavitve odrasle osebe pod skrbništvo. Zaznamba je vpisan pri imetniku: DOLŽNIK

**OMEJITVE:** vknjižene so hipoteke in zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve. (Hipoteka ne vpliva na oceno tržne vrednosti)

**Večstanovanjska stavba ima urejen dostop na javno prometno površino.**

**Iz vpogleda v Atlas okolja, integralno karto razredov poplavne nevarnosti je razvidno, da se večstanovanjska stavba, v kateri se nahaja ocenjevana garsonjera, ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.**

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 skladno z vsemi podatki, ki jih je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika, dolžnika in dostopnih javnih evidenc. Upnik in dolžnik sta bila oba vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti izvedenko na vsa dejstva, za katera menita, da lahko vplivajo na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in vir uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. **Cena za ocenjevana nepremičnina bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.**

**Ogled notranjosti stanovanja NI BIL omogočen.**

**Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez opreme (predmet ocenjevanja je del stavbe!) in brez upoštevanja morebitnih najemnikov!**

**V Zemljiškoknjižnem izpisku ni vpisa o oddaji stanovanja v najem.**

**Zastopnik dolžnice je podal mnenje, da v garsonjeri živi sin od dolžnice.**

**Del poročila, ki vsebuje osebne podatke je podan ločeno (Del 1) in ni namenjen objavi na spletu. V DELU 1 SO TUDI OSEBNI PODATKI IN JE NAMENJEN IZKLJUČNO SODNICI.**



## 1.2. NALOGA POSTAVLJENA V SKLEPU O DOLOČITVI IZVEDENCA/CENILCA

3206 VL 21714 2022

s k l e n i l o :

1. Odreja se cenitev nepremičnine:

Posamezni del stavbe 1754-1546-31 do 1/1.

## 1.3. OSNOVNI POJMI

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

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

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

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

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

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

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

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

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

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

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

*Vir: MSOV*

**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*

**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

**Uporabna površina** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

Vir: SIST ISO 9836

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, sanitarijami, čajno kuhinjo in priročnim skladiščem), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka neto tlorisni površini dela stavbe. Vir: *Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013*

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

Vir: MSOV

**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

**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

**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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Vir: MSOV

#### 1.4. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA

Podlaga vrednosti je **TRŽNA VREDNOST** (skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju)

Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. Člen, (Način ugotovitve vrednosti)

(1) Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi.

(2) Vrednost nepremičnine **ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.**

(3) Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno **zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.**

**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.

»Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti (**povzeto po MSOV**). Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. (**povzeto po MSOV**). **Za oceno tržne vrednosti nabavno vrednostni način ni primeren, če obstajajo tržni podatki!**

**Način tržnih primerjav** nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. **Način tržnih primerjav je pod pogojem, da je na voljo dovolj kvalitetnih podatkov, najprimernejši način za ocenjevanje nepremičninskih pravic.**

**Na donosu zasnovan način** nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic je uporaba tega načina upravičena predvsem pri nepremičninah, ki lahko ustvarjajo dohodek same po sebi (npr. z oddajo) ali pa kjer se da prispevek nepremičnine k skupnemu donosu zanesljivo določiti.

**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 z gradnjo oziroma izdelavo.

**Uporaba tega načina za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic je upravičena le, če ni dovolj kvalitetnih podatkov za izvedbo ocenitve po prejšnjih dveh načinih in mora biti posebej utemeljena.**



Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

### 1.5. VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

### 1.6. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 08. 12. 2023.

### 1.7. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Datum ogleda nepremičnine je 08. 12. 2023.

### 1.8. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je 12. 12. 2023.

### 1.9. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabila naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini se pridobila tekom ogleda nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolгови ali drugimi omejitvami, razen bremeni, ki skladno s 174. Členom ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane ter razvidna v ZK izpiskih (E – zemljiška knjiga – vpisov ni!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- **Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje (izvršilni postopek). Skladno z MSOV mora biti v poročilu naveden namen uporabe in uporaba poročila je dovoljena izključno samo za naveden namen uporabe!**
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj / več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okolijsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- **Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez opreme (predmet ocenjevanja je del stavbe!) in brez upoštevanja morebitnih najemnikov. V oceni tržne vrednosti je**

**upoštevano, da se prodaja stanovanje brez opreme in brez morebitnih najemnikov (stvari in oseb prosta nepremičnina!).**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme upoštevati kot tako.
- **Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje\***.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) **verodostojni**.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ni upoštevan.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcij baze VALUER in baze TRGOSKOP, E prostor, E sodstvo, I občina, Urbiinfo, atlas okolja, Atlas vod, portal PEG, Od projekta do objekta, Vestniki za sodne izvedence in cenilce gradbene stroke, priporočila Slovenskega inštituta za revizijo. (V primeru uporabe podatka je v mnenju naveden udi vir!)
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.
- **Ogled notranjosti stanovanja NI BIL OMOGOČEN**.
- Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova nepremičnin.
- **ENERGETSKA IZKAZNICA** je izdelana za stavbo (podatek v aplikaciji E PROSTOR, javni vpogled).
- **Na Upravni enoti sem zaprosila za gradbeno in uporabno dovoljenje. V teku izdelave mnenja upravne dokumentacije še nisem prejela in jo lahko naknadno dostavim. Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.**

\*Ocenjevanje vrednosti za **RAČUNOVODSKO POROČANJE** zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje.

Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

**Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).**

#### 1.10. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani predpisi, smernice, strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin. **Upoštevana je dostopna dokumentacija in ugotovitve na osnovi ogleda dne 08. 12. 2023.**

Pregledani so bili zemljiškoknjižni izpiski - elektronski dostop.

Pregledani in uporabljeni so podatki dostopni na spletni strani E PROSTOR vključno z energetsko izkaznico.

Upoštevane so bile analize in podatki portala Valuer in portala TRGOSKOP.

Pregledani so bili oglasi na spletni strani Nepremičnine.net.

Podatki statističnega urada RS.

Geodetska uprava.

Portal PEG.

Arhivski podatki ocenjevalke, I občina, Urbiinfo, Atlas okolja, Atlas vod, portal PEG, Od projekta do objekta, Vestniki za sodne izvedence in cenilce gradbene stroke, priporočila Slovenskega inštituta za revizijo. (V primeru uporabe podatka je v mnenju naveden udi vir!)



Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova ocenjevana nepremičnine. Na Upravni enoti sem zaprosila za gradbeno in uporabno dovoljenje. V teku izdelave mnenja upravne dokumentacije še nisem prejela in jo lahko naknadno dostavim. Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. Ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

**Poleg uporabljenih podatkov v tem poročilu in poleg analiz, ki jih nisem izdelala cenilka, so navedeni tudi viri (pri vsakem navajanju podatka!)**

#### 1.11. OBSEG DELA

Obseg dela je podan po vrstnem redu izvedenih aktivnosti:

- Pregledala sem vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino in je dostopna v javnih evidencah in je navedena pod točko VIRI INFORMACIJ.
- Na geodetski upravi sem pridobila **ETAŽNI NAČRT**, iz katerega je jasno razvidna lega in zasnova stanovanja.
- Na Upravni enoti sem zaprosila za gradbeno in uporabno dovoljenje. V teku izdelave mnenja upravne dokumentacije še nisem prejela in jo lahko naknadno dostavim. Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- Pregledala sem tudi ostale dostopne energetske izkaznice drugih stanovanj v soseski (enaka zasnova, čas gradnje – stavbe znotraj iste soseske)
- Preučila sem omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavane nepremičnine
- **Pregledala sem vse dostopne podatke in na osnovi teh podatkov podala mnenje glede kleti, ki je prvotno pripadala ocenjevani garsonjeri!**
- Preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi (javni informacijski sistemi prostorskih podatkov mestnih občin)
- Vabilo na ogled (vabila sem zastopnike po elektronski pošti)
- Izdelava Zapisnika o ogledu in tiskanje vseh pridobljenih podatkov - podlaga za ogled nepremičnine
- Ogled in dopolnitev javno dostopnih podatkov z ugotovitvami iz ogleda ter morebitni popravki, izdelava potrebnih opisov
- Na podlagi ogleda in javnih podatkov pridobitev podatkov o gradnji in značilnostih gradnje (tehnični standardi, uporabljeni materiali, arhiv ocenjevalke)
- Pridobitev podatkov o primerljivih nepremičninah glede na ugotovljeno stanje ocenjevana nepremičnine
- Izdelava pismenega poročila o tržni vrednosti ocenjevana nepremičnine
- Oddaja cenitvenega poročila
- Izvedena je presoja najgospodarnejše zemljišča (Analizirana je fizično in zakonsko dopustna možna izraba izgradnje) - **za dano nepremičnino je obstoječa raba tudi najgospodarnejša raba.**

#### 1.12. POROČILO O OGLEDU

Ogled sem izvedla skladno z vabilom dne 08. 12. 2023. Obveščena sta bila Zastopnik dolžnice in zastopnik upnika, ki sta se z datumom ogleda strinjala. Zastopnik dolžnice je navedel (glej mnenje del 1), da po njihovem vedenju stanuje v stanovanju sin od dolžnice, ki pa se na njihove pozive ne odziva. Ogled notranjosti ni bil omogočen.

Ogledala sem si sosesko, okolico, skupne prostore in pregledala, katere večstanovanjske stavbe so v soseski primerljive z ocenjevano. Tekom ogleda so bile posnete fotografije. Fotografije so vstavljene v poročilo – del 2, ki je namenjen objavi na spletu. V delu 1, ki ni namenjen objavi, je potek komunikacije z dolžnikom in upnikom bolj podrobno predstavljen. Na ogledu sem bila več kot eno uro.

## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE IN PRIKAZ OMEJITEV, KI IZVIRAJO IZ KULTURNE DEDIŠČINE

Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevane nepremičnine, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja:

Ali je predlagana uporaba smiselna in možna

Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?

Ali je uporaba zakonita

#### ID ZNAK stavba 1754-1546

- **Katastrski vpis: Da (katastrski vpis po ZEN)**

- **Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje:**

Na Upravni enoti sem zaprosila za gradbeno in uporabno dovoljenje. V teku izdelave mnenja upravne dokumentacije še nisem prejela in jo lahko naknadno dostavim.

Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

- **Objekt je bil po podatkih Registra nepremičnin zgrajen leta 1973 .**

#### Ali je predlagana uporaba smiselna in možna?

Ocenjevane nepremičnine je del stavbe z urejeno etažno lastnino.

Uporaba stavbe in njena namembnost je ustrezna in usklajena s prostorskimi akti.

#### Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?

Ocenjevane nepremičnine so fizično primerna za uporabo brez preureditev.

#### Ali je uporaba zakonita?

Nepremičnina (stavba, del stavbe in parcela, na katerih stavba stoji) nima vpisov, iz katerih bi bilo razvidno neskladje z zakonom.

**Namenska raba je skladna z urbanističnimi pogoji:**

#### Parcela pod stavbo

Vir: E prostor:

Parcele pod stavbo		površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
katastrska občina	številka parcele		
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	901/3	554 m2	554 m2
<b>Naslovi stavbe</b>			
Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2			

Vir: <https://urbinfo.liubliana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubliana>

**Opozorilo!**

Javni informacijski sistem omogoča poenostavljen vpogled v prostorske podatke, velja le za točko, na katero ste kliknili in ne zajema vseh vsebin lokacijske informacije. Za popolno lokacijsko informacijo se v času uradnih ur obrnite na lokacijsko službo Oddelka za urejanje prostora MOL, Poljanska 28, 1000 Ljubljana.

**Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja,** ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov

**Režim : Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja**

**Predpis :** Uredba o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov

**Oznaka režima:** II B

**Verjetnost pojavljanja plazov:** Zanimarljiva verjetnost pojavljanja plazov

**Hrup:** Območje III. stopnje varstva pred hrupom

**Podrobna namenska raba prostora**

**Oznaka enote urejanja prostora** ŠE-679

**Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora** SScv

**Podrobnejša namenska raba prostora** Pretežno večstanovanjske površine

**Način urejanja:** OPN ID

**FI - faktor izrabe (največ)** stolpi in bloki 1,2

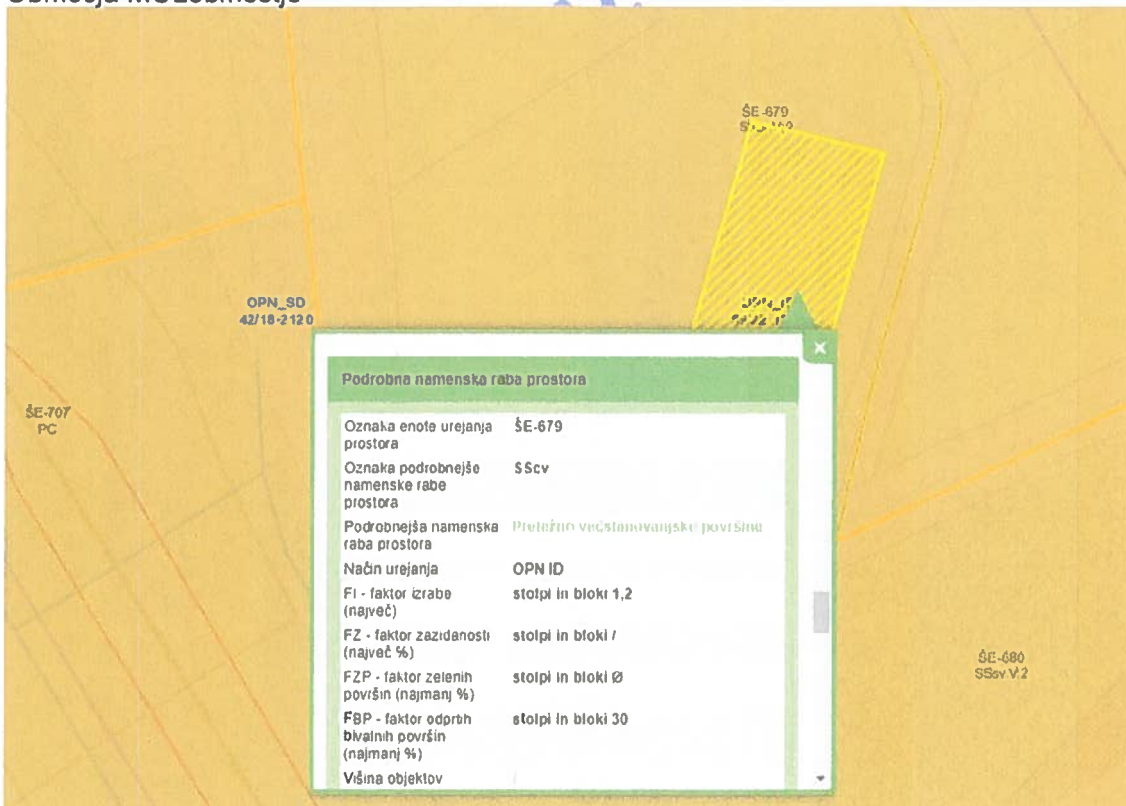
**FZ - faktor zazidanosti (največ %)** stolpi in bloki /

**FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)** stolpi in bloki Ø

**FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)** stolpi in bloki 30

**Območja MOL**

**Območja MO** Lobmestje



Namenska raba je skladna z urbanističnimi pogoji.



## 2.2. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE

Vir: [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi) , Vpogled v e sodstvo

ID znak: del stavbe 1754-1546-31 do 1/1

### NEPREMIČNINA

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe

vir ID znaka: 3 - določi VS

ID znak: del stavbe 1754-1546-31

katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO stavba 1546 del stavbe 31 (ID 6026362), vrsta: 1 - stanovanje

opis: naslov: PRUŠNIKOVA ULICA 2 1210 Ljubljana - Šentvid, Slovenija

### PLOMBE:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

**V KORIST vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini, delež: 0/0, na nepremičnini: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO stavba 1546 (ID 6026407), ID pravice 14804394

### OSNOVNI PRAVNI POLOŽAJ NEPREMIČNINE:

ID osnovnega položaja: 14689119

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/1, imetnik: 1. DOLŽNICA, naslov: Prušnikova ulica 002, 1210 Ljubljana - Šentvid

Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22859122

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov  
pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

### ID pravice / zaznambe 22859122

čas začetka učinkovanja 02.12.2022 15:00:15

vrsta pravice / zaznambe 801 - zaznamba osebnega stanja

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

opr. št. postopka N 736/2021

dodatni opis:

**Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. N 736/2021 z dne 21.9.2022 se zaznamuje postavitve odrasle osebe pod skrbništvo.**

**Zaznamba je vpisan pri imetniku: DOLŽNIK**

### OMEJITVE:

Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov  
pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22560119	28.04.2022 09:00:50	401 - vknjižena hipoteka
22612937	31.05.2022 09:01:20	401 - vknjižena hipoteka
23197377	04.05.2023 09:11:06	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23285661	08.06.2023 09:01:02	401 - vknjižena hipoteka
23336378	09.06.2023 15:00:45	401 - vknjižena hipoteka

Nepremičnina NI obremenjena z bremenom, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti. Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

## 2.3. PODATKI VODENI V APLIKACIJI E PROSTOR

Vir: E PROSTOR

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO
Številka stavbe:	1546
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	6
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	34
Število poslovnih prostorov:	3
Tip položaja stavbe:	krajna vrstna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	331,6 m
Karakteristična višina stavbe:	313,1 m
Leto izgradnje stavbe:	1973
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobetonski
Leto obnove fasade:	1986
Leto obnove strehe:	1989
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

## Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2

Številka dela stavbe:	31
Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2, 11
Št. stanovanja ali posl. prostora:	11
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	32,0 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	32,0 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	4
Številka etaže glavnega vhoda:	4
Upravnik:	STANDOM upravljanje d.o.o.
Status upravnika:	R – registrski
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

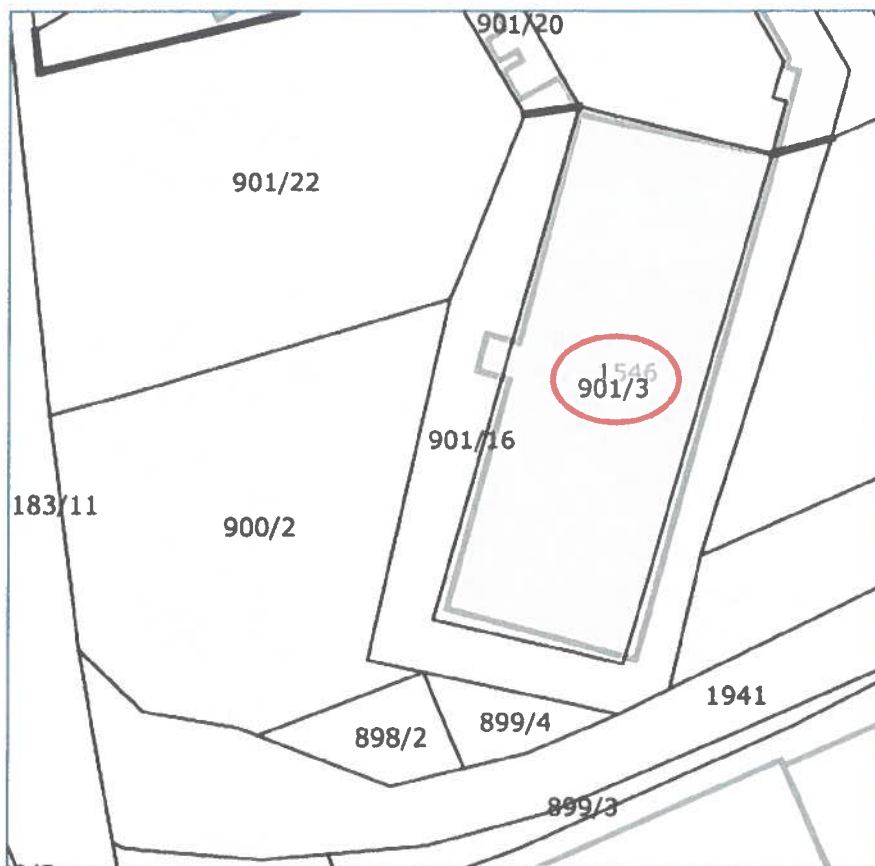
Uporabna površina  
je 27,4 m<sup>2</sup>

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	32,0 m <sup>2</sup>

Neto površina garsonjere je 32 m<sup>2</sup>, garsonjera nima kleti. Po prvotni zasnovi je garsonjeri pripadala tudi klet (sedaj del 32, ki pa ni več last dolžnice - vpogled v E sodstvo).

Iz ogleda na terenu je razvidno, da ima ocenjevana nepremičnina ložo, ki je bila naknadno zaprta. Na podlagi etažnega načrta in izmer, ki so navedene v načrtu je razvidno, so dimenzije lože  $2,15\text{m} \times 2,15\text{m} = 4,6\text{m}^2$ , Neto površina (NTP) je  $32\text{m}^2$ , Uporabna površina (UP) je  $32\text{m}^2 - 4,6\text{m}^2 = 27,4\text{m}^2$  (Glej površine nepremičnine!)



#### 2.4. DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO

Vir: I občina





Naziv katastrske občine	Sifra katastrske občine	Parcela	Oseba ID/Nepremičnina	Matična	Lastnik
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	1754	901/3	1754-1546		Vsakokratni lastnik stavbe 1754-1546
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	1754	901/16	1754-1546		Vsakokratni lastnik stavbe 1754-1546

Parcela št. 901/16 predstavlja lastnino na skupnem delu stavbe. Parcela se priključuje na javno prometno infrastrukturo, dostop na javno površino je urejen.

Vir: E sodstvo:

**ID znak: parcela 1754 901/16**

katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 901/16 (ID 7054591)

Plombe: Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine: ID osnovnega položaja: 20731640

vrsta osnovnega položaja: 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini

delež: 1/1, imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1754

ŠENTVID NAD LJUBLJANO stavba 1546, (ID 6026407)

## 2.5. OGROŽENOST ZARADI POPLAV

Vir: Atlas okolja



Iz vpogleda v Atlas okolja, integralno karto razredov poplavne nevarnosti je razvidno, da se večstanovanjska stavba, v kateri se nahaja ocenjevana garsonjera, ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.

## 2.6. LOKACIJA

Vir: E prostor

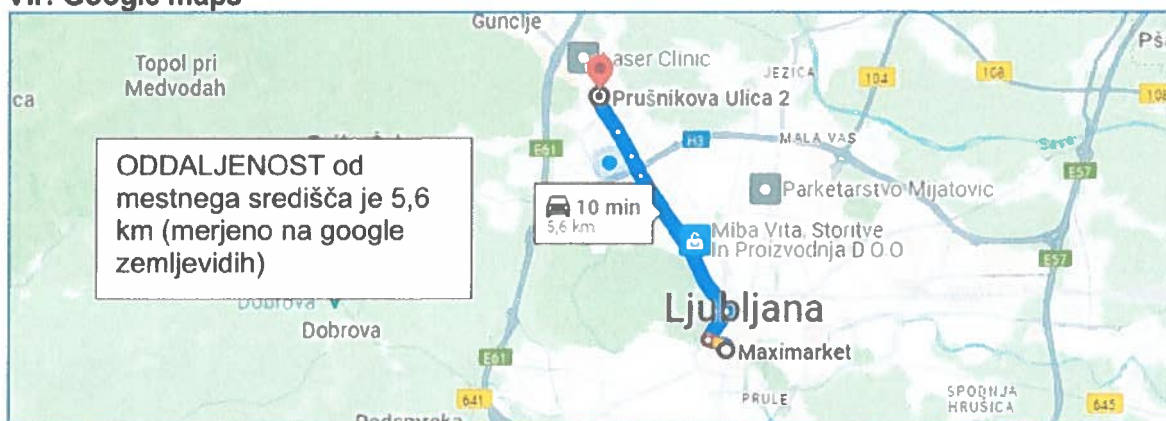
### Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2

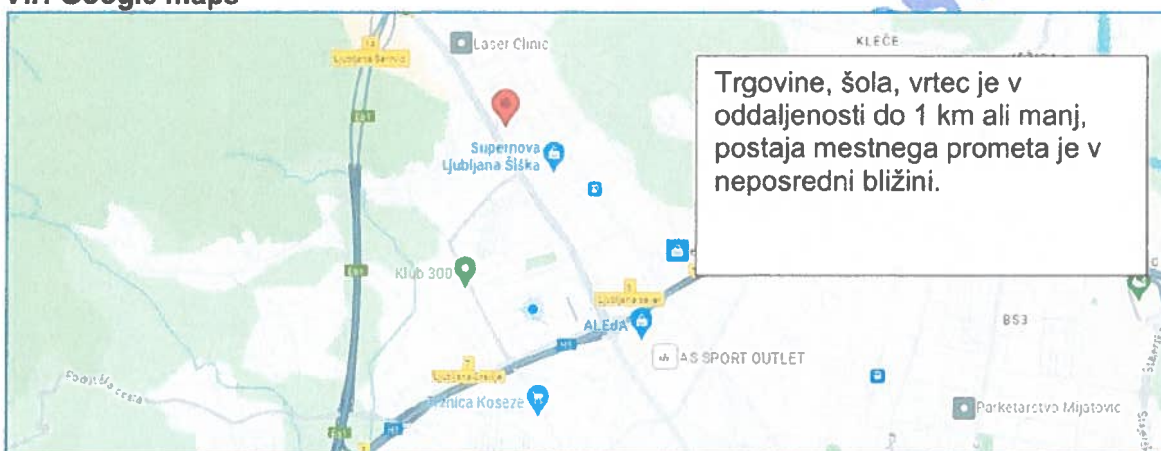
### Naslov in prostorske enote

Občina:	Ljubljana
Naselje:	Ljubljana
Poštni okoliš:	Ljubljana - Šentvid
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Franca Rozmana Staneta
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	Četrtna skupnost Šentvid
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Center
Volilni okraj:	Volilni okraj Ljubljana Šiška 3
DZ volišče:	MOL - LD Šentvid, Prušnikova ul. 99
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	MOL - Ljudski dom, Prušnikova ul.99

Vir: Google maps



Vir: Google maps



Vir: Google maps

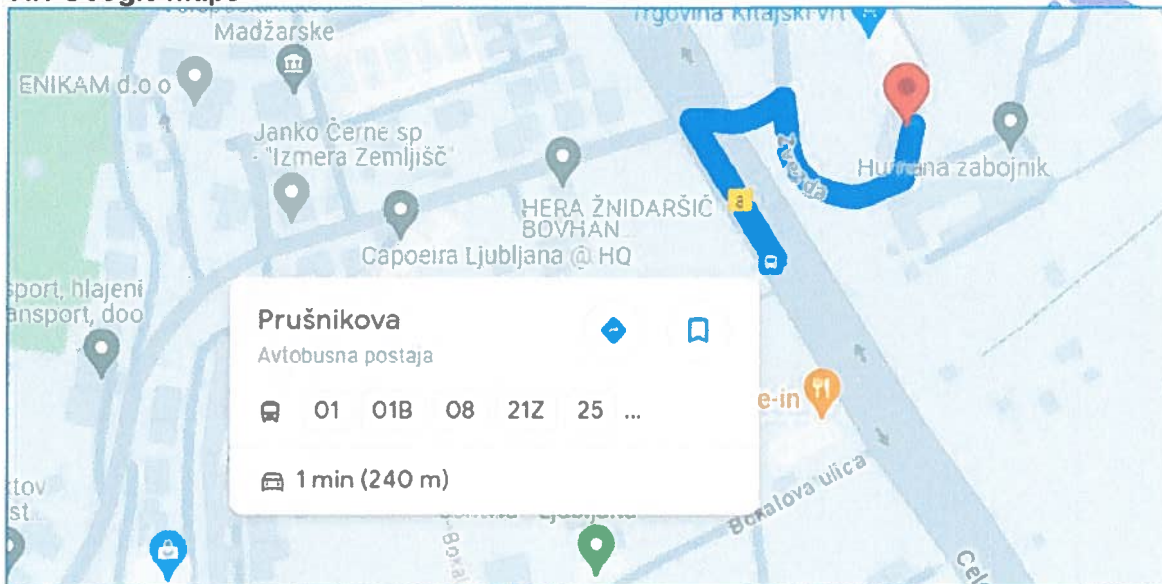




Vir: Google maps, Mestni promet:



Vir: Google maps



Vir: Google maps



Lokacija predstavlja obrobje širšega centra mesta. Bližnja okolica je pozidana s stanovanjskimi objekti višjih gabaritov in spremljajočimi objekti. Vsa potrebna infrastruktura (trgovina, vrtec, osnovna šola, banka, poštna poslovalnica, LPP postajališče,...) se nahaja v bližini. Mestno središče je dostopno z avtobusi mestnega potniškega prometa, frekvenca prog je pod 20 minut.



## 2.7. ETAŽNI NAČRT

Vir: etažni načrt

### GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Katastrska občina: (šifra – ime)	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO
Številka stavbe:	1546
Naslov stavbe:	Prušnikova ulica 2, Ljubljana
Št. vloge KST:	02132-02190/2009
Št. postopka KST:	813
Zveza IDPOS	

### VPIS STAVBE V KATASTER STAVB – ovoj upravnega postopka

#### POPIS ZADEVE

Zap. št.	Datum	Številka dokumenta 02132-	Vrsta dokumenta	opombe
1	29.12.2009	2190/2009-1	Obvestilo o prevzemu podatkov iz ZKnj	
2	29.12.2009	2190/2009-2	Križni seznam	
3				

### POVEZAVA MED OPISI DELOV STAVBE V ETAŽNEM NAČRTU IN DELI STAVBE EVIDENTIRANIMI V KS

Etažni načrt		Evidenca KS	Dodatne opombe
etaža	opis dela stavbe	del stavbe	
E17 shramba		32	
II. nadstropje	E1 skupni prostori	76	
	E15 stanovanje št. 9 enosobno	27	
	E16 stanovanje št. 10 enosobno s kab.	29	
	E17 stanovanje št. 11 garsonjera	31	
	E18 stanovanje št. 12 dvosobno	33	
	E19 stanovanje št. 13 enosobno s kab.	35	
	E20 stanovanje št. 14 dvosobno	37	
	E21 stanovanje št. 15 dvosobno	39	
	E22 stanovanje št. 16 enosobno	41	

#### 1. Odreja se cenitev nepremičnine:

Posamezni del stavbe 1754-1546-31 do 1/1.

Kletna shramba, ki je po prvotni zasnovi pripadala garsonjeri (skupna oznaka je bila E\_17), ni predmet cenitve in ni last dolžnice. Po vpogledu v E-sodstvo je razvidno, da je lastnik dela stavbe ID ZNAK 1754-1546-32 druga fizična oseba (ne dolžnica).



# STAVBENIK PROJEKTIVA DOO, KOPER

BELVEDER 4, 60000 KOPER, TEL. 066/22-771, FAKS: 22-779, ŽIRO RAČUN: 51400-601-22428.

INVESTITOR GIP "STAVBENIK" KOPER

OBJEKT Poslovno - stanovanjski objekt  
PŠ 1a - ŠENTVID

VSEBINA PEL (projekt za etažne lastnike)

DIREKTOR Marko ZORNADA, d.i.a. *za T. Nemec*

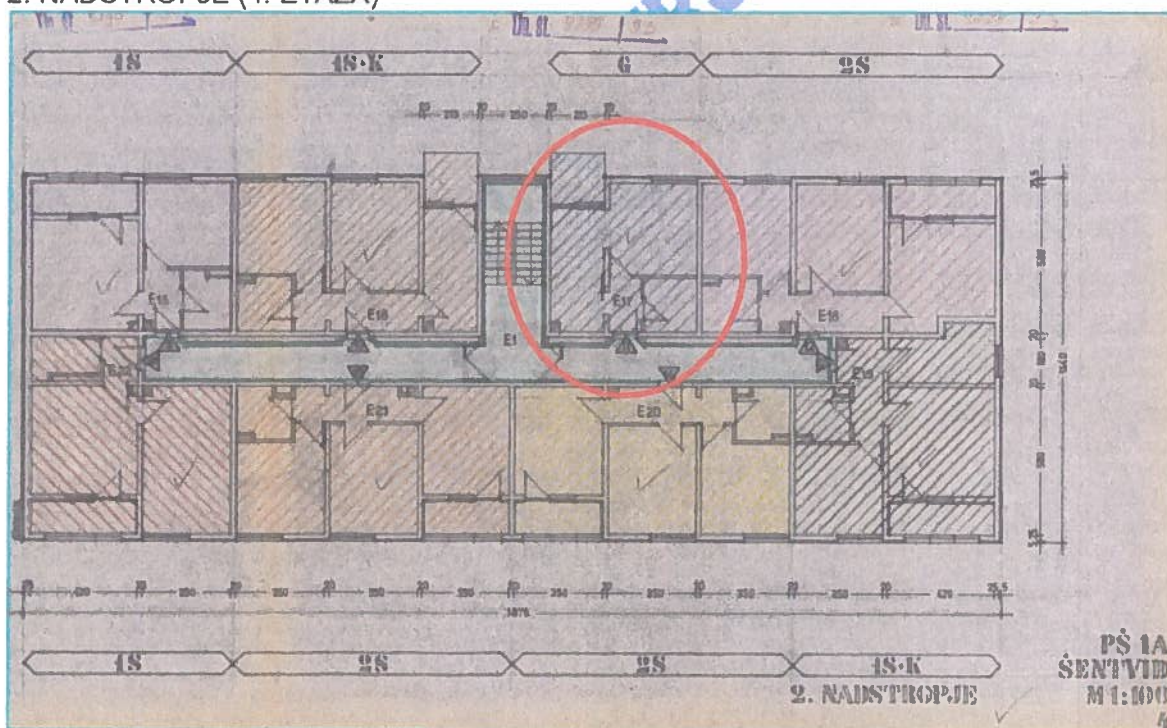
ODGOVORNI VODIA PROJEKTA T. NEMEC, d.i.a. *T. Nemec*

ODGOVORNI PROJEKTANT I. PRIMOŽIČ, d.i.a. *Primožič inf.*

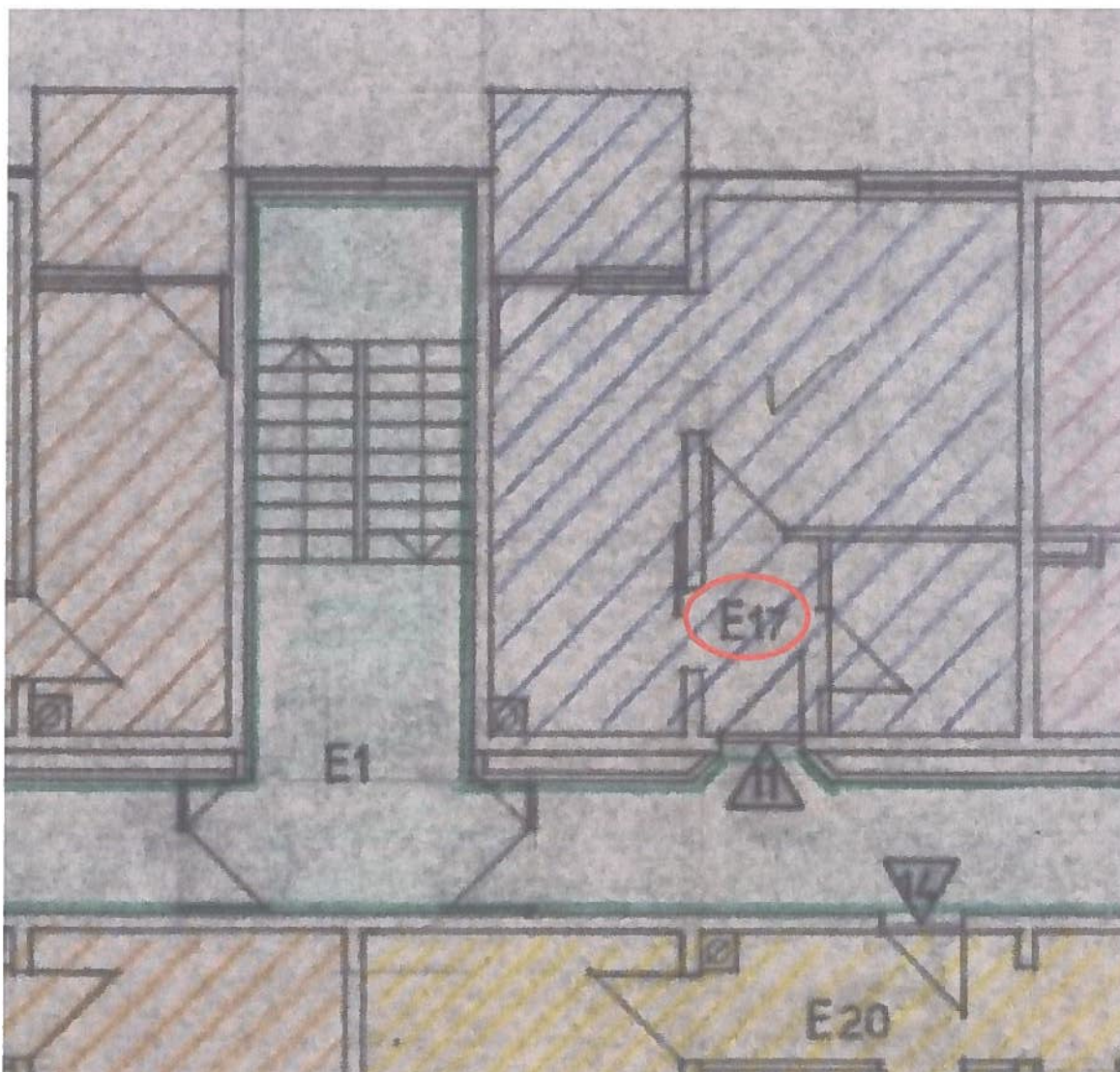
ŠT. PROJEKTA / IZVOD 91-08/E

DATUM julij 1991

## 2. NADSTROPJE (4. ETAŽA)



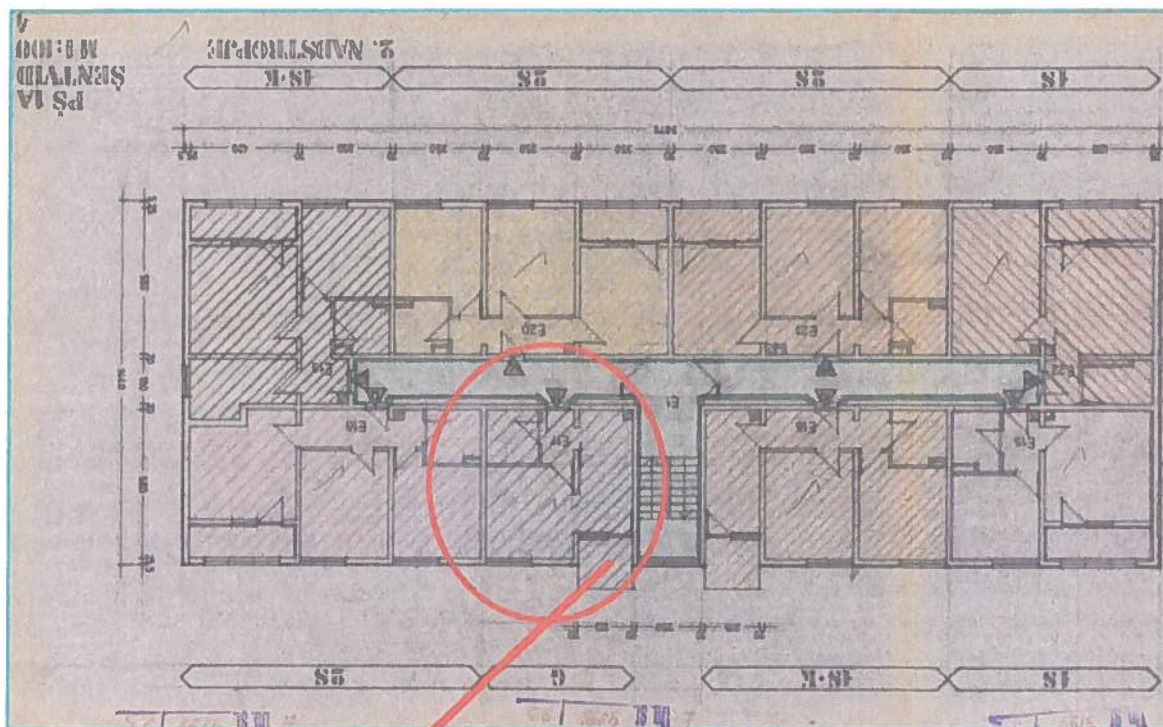




# 2. NADSTROPJE:

E1		
E 15		39,85
E 16		51,00
E 17		32,00
E 18		58,00
E 19		52,00
E 20		55,85
E 21		55,70
E 22		47,40
Skupaj:		391,80





Zadnja stran objekta, vhod v klet je iz kote 0,0

Ocenjevano stanovanje je v drugem nadstropju

KLET

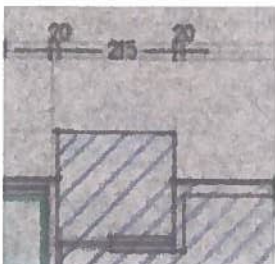
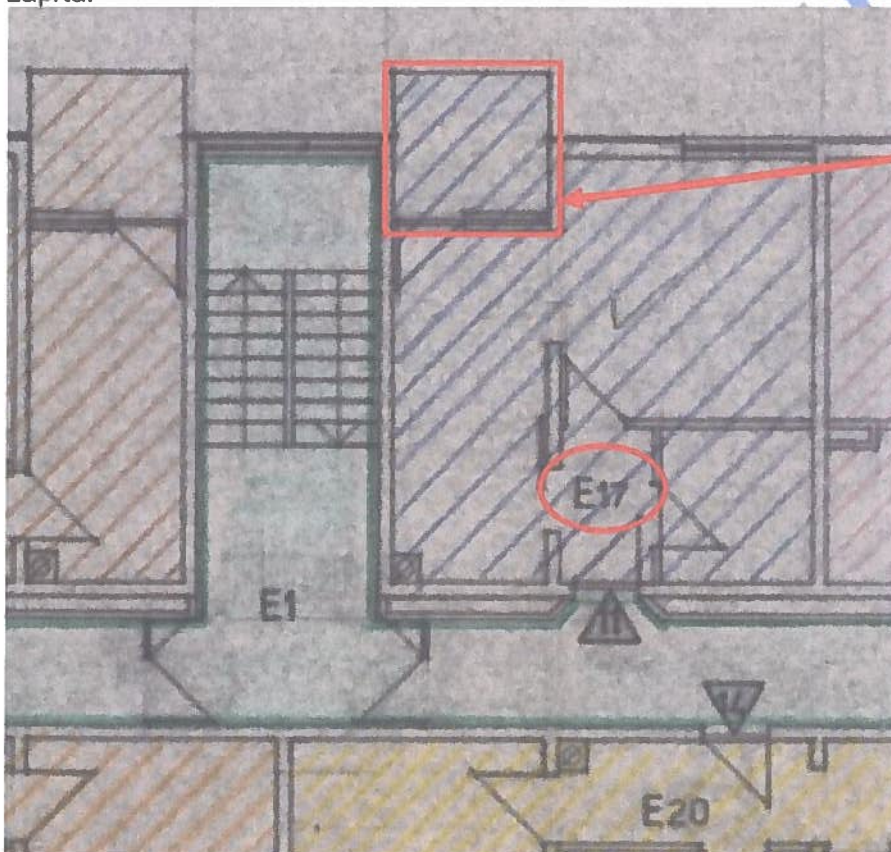
## 1.1. POVRŠINE NEPREMIČNINE

2. Vir: Etažni načrt	Vir: E prostor																																				
<b>2 NADSTROPJE:</b> <table border="1"> <tr><td>E 1</td><td></td></tr> <tr><td>E 15</td><td>39.85</td></tr> <tr><td>E 16</td><td>51.00</td></tr> <tr><td>E 17</td><td>32.00</td></tr> <tr><td>E 18</td><td>58.00</td></tr> <tr><td>E 19</td><td>52.00</td></tr> <tr><td>E 20</td><td>55.85</td></tr> <tr><td>E 21</td><td>55.70</td></tr> <tr><td>E 22</td><td>47.40</td></tr> <tr><td>Skupaj:</td><td>391.80</td></tr> </table>	E 1		E 15	39.85	E 16	51.00	E 17	32.00	E 18	58.00	E 19	52.00	E 20	55.85	E 21	55.70	E 22	47.40	Skupaj:	391.80	<table> <tr><td>Številka dela stavbe:</td><td>31</td></tr> <tr><td>Naslov:</td><td>Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2, 11</td></tr> <tr><td>Št. stanovanja ali posl. prostora:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Status:</td><td>Katastrski vpis po ZEN</td></tr> <tr><td>Dejanska raba:</td><td>stanovanje</td></tr> <tr><td>Uporabna površina:</td><td>32,0 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Neto tlorisna površina:</td><td>32,0 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Številka etaže:</td><td>4</td></tr> </table> <p><b>Podatek o uporabni površini je napačen!</b>  <b>Uporabna površina je 27,4 m<sup>2</sup>.</b></p>	Številka dela stavbe:	31	Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2, 11	Št. stanovanja ali posl. prostora:	11	Status:	Katastrski vpis po ZEN	Dejanska raba:	stanovanje	Uporabna površina:	32,0 m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina:	32,0 m <sup>2</sup>	Številka etaže:	4
E 1																																					
E 15	39.85																																				
E 16	51.00																																				
E 17	32.00																																				
E 18	58.00																																				
E 19	52.00																																				
E 20	55.85																																				
E 21	55.70																																				
E 22	47.40																																				
Skupaj:	391.80																																				
Številka dela stavbe:	31																																				
Naslov:	Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2, 11																																				
Št. stanovanja ali posl. prostora:	11																																				
Status:	Katastrski vpis po ZEN																																				
Dejanska raba:	stanovanje																																				
Uporabna površina:	32,0 m <sup>2</sup>																																				
Neto tlorisna površina:	32,0 m <sup>2</sup>																																				
Številka etaže:	4																																				

Neto površina garsonjere je 32 m<sup>2</sup>,

Garsonjera nima kleti. Po prvotni zasnovi je garsonjeri pripadala tudi klet (sedaj del 32, ki pa ni več last dolžnice - vpogled v E sodstvo.

Iz ogleda na terenu je razvidno, da ima ocenjevana nepremičnina ložo, ki je bila naknadno zaprta:



Na podlagi etažnega načrta in izmer, ki so navedene v načrtu je razvidno, so dimenzije lože  $2,15\text{m} \times 2,15\text{m} = 4,6\text{m}^2$   
 Neto površina (NTP) je  $32\text{m}^2$   
 Uporabna površina (UP) je  $32\text{m}^2 - 4,6\text{m}^2 = 27,4\text{m}^2$



## 2.1. OCENA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

### Vir: e prostor

VE VIRE IN PROSTOR  
LJUBLJANA SLOVENIJE

SEZNANITEV Z INFORMACIJAMI JAVNEGA ZNAČAJA  
S PODROČJA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Skupna vrednost  
0 €

1754-1546-31 x

Del stavbe: 1754-1546-31  
Ljubljana, Prušnikova ulica 2, številka stanovanja 11

Dodaj na seznam

Zemljevid

Zgodovina vrednotenja

**Matični in izračunani podatki**

Posplošena vrednost dela stavbe73.700 €

Enota vrednotenja  
model: STA (stanovanja), raven: 16/20, cona: [STA\\_1040415](#)73.700 €

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 6,58 m<sup>2</sup>  
(ZPS stavbe: 554 m<sup>2</sup>, delež dela stavbe v stavbi: 1,1871 %, vsota vseh površin stavbe: 2.695,7 m<sup>2</sup>)

Vplivno območje  
Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), razdalja 69,28 m-10%


Vrednost nepremičnine (množično vrednotenje) je določena na podlagi posredovanih podatkov in ne upošteva specifičnih značilnosti ocenjevalne nepremičnine. Prikazana je samo informativno!


## 2.2. ENERGETSKA IZKAZNICA, INTERNET

Vir: GURS, javni vpogled:

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

**Podatki o stavbi**  
Št. izkaznice: 2015-163-167-19787 Velja do: 13.05.2025  
Identifikacijska oznaka stavbe, posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 1754 številka stavbe 1546  
Klasifikacija stavbe: 1122103  
Leto izgradnje: 1973  
Naslov stavbe: Prušnikova ulica 2, 1000 Ljubljana  
Kondicionirana površina stavbe  $A_k$  (m<sup>2</sup>): 2.584  
Parcelna št.: 901/3  
Katastrska občina: ŠENTVID NAD LJUBLJANO

**Vrsta izkaznice: računska**  
Vrsta stavbe: stanovanjska  
Naziv stavbe: vo 1754-1546  


**Potrebna toplota za ogrevanje**  
Razred D 63 kWh/m<sup>2</sup>a  
  
20 kWh/m<sup>2</sup>a  
MINIMALNE ZAHTEVE LETO 2015

Podatki o stavbi Vrsta izkaznice: računska

Komentar in posebni robni pogoji



**Objekt je uvrščen v D razred energetske učinkovitosti.** Kot glavni ukrep za povečanje učinkovitosti toplotnega ovoja stavbe se predlaga sanacija fasade z vgradnjo dodatnega sloja toplotne izolacije iz kamene volne ter vgradnja dodatne toplotne izolacije na stropu mansarde. Vgradnja 12 cm dodatnega sloja toplotne izolacije na vseh zunanjih stenah in vgradnja 15 cm toplotne izolacije na strehi bi pomenila zmanjšanje potrebne toplote za ogrevanje na cca. 50 kWh/m<sup>2</sup> na letni ravni (razred C energetske učinkovitosti). To bi pomenilo prihranek približno 0,85 EUR na m<sup>2</sup> uporabne površine stavbe na leto. Vračilna doba tega ukrepa bi bila približno 15 let.

Kot možen ukrep za zmanjšanje stroškov povezanih s kondicioniranjem stavbe in povečanje deleža obnovljivih virov energije se predlaga tudi vgradnja fotonapetostnih modulov (sončne elektrarne) na streho objekta. Sončna elektrarna, sestavljena iz monokristalnih silicijevih modulov s skupno površino 300 m<sup>2</sup>, bi na letni ravni proizvedla cca. 37.500 kWh električne energije. Pri trenutnih odkupnih cenah električne energije se bi takšna investicija povrnila med 15 in 20 leti. Alternativno se predlaga, da stanovalci preučijo tudi možnost vgradnje termičnega solarnega sistema (SSE) na streho objekta za pripravo sanitarne tople vode ali kot podpora sistemu ogrevanja.

Za izboljšanje učinkovitosti sistema ogrevanja se predlaga hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema (ni podatka ali je ta ukrep že bil izveden). Dodatno se za vsako posamezno stanovanje predlaga vgradnja termostatskih ventilov na ogrevalih.

Toplotni ovoj objekta zajema eno cono. Na objektu so od izgradnje že bila zamenjana okna na več kot 75% stanovanjskih enot, zato je pri izračunu kazalnikov bilo predpostavljeno, da toplotna prehodnost steklenih površin v stanovanjskih enotah znaša 1,40 W/m<sup>2</sup>K.

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Stanovanjski bloki

### 2.3. DOVOLJENJA SKLADNO Z ZAKONOM O GRADITVI OBJEKTOV

Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje:

**ID ZNAK stavba 1754-1546**

- **Objekt je bil po podatkih Registra nepremičnin zgrajen leta 1973 .**
- **Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje:**

Na Upravni enoti sem zaprosila za gradbeno in uporabno dovoljenje. V teku izdelave mnenja upravne dokumentacije še nisem prejela in jo lahko naknadno dostavim.

Stavba se nahaja znotraj soseske, zgrajena je bila leta 1973. ocenjujem, da je stavba zgrajena na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

### 2.4. ZNAČILNA OBDOBJA GRADNJE STAVB

**Vir: OCENA POTRESNE OGROŽENOSTI STANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI**

**Značilna časovna razdobja izgradnje stavb**

Z gradbeno-konstrukcijskega vidika je najpomembnejša prenova nosilne konstrukcije. Poleg morebitnih potreb po sanaciji nosilnih konstrukcij stavb zaradi neenakomernega posedanja ali drugih poškodb, ki so posledica vertikalnih obremenitev, je izjemno pomemben vidik potresne varnosti objekta. Razvoj predpisov za potresno varno gradnjo je bil postopen, po vsakem močnejšem potresu pa so se pravila za protipotresno gradnjo dodatno razširila in zaostila. Prvi predpisi, ki so sploh vključevali potresno obtežbo kot poseben obtežni primer, so bili Privremeni tehnički propisi (PTP), ki so bili sprejeti leta 1948 v SFRJ. O potresni varnosti zgradb lahko torej grobo sodimo tudi po letu njihove izgradnje (v kombinaciji s podatkom o vrsti konstrukcijskega sistema, materialu in številu etaž). Ob pregledu zahtev predpisov o potresno varni gradnji, ki so se uporabljali na področju Slovenije v zadnjih 100 letih, lahko definiramo različna časovna razdobja izgradnje stavb, ki se razlikujejo glede na takrat veljavne predpise [Bubnov, 1996]. Na ta način lahko ocenimo delež stanovanjskih površin v stavbah, ki so potresno varne, potresno manj varne ali celo potresno ogrožene.

**Glede na zgodovinske mejnike in datume sprejema posameznih predpisov o potresnovarni gradnji, spada ocenjevanje objekt v obdobje: Od 1964 do 1981 (obdobje po potresu v Skopju).** Leta 1963 so bili sprejeti novi predpisi za potresno varno gradnjo, v

5x

katerih je predpisana uporaba spektra odziva, razporeditev horizontalnih sil po višini stavbe, vpliv nosilnih tal in drugo. V tem letu je bila sprejeta tudi nova seizmološka karta Slovenije, ki je realneje prikazovala področja različnih intenzitet. Povsem so bili spremenjeni predpisi za gradnjo zidanih konstrukcij na potresnih območjih, kjer so prvič predpisane tudi vertikalne AB vezi na vogalih stavbe in stikih zunanjih in notranjih nosilnih zidov. V splošnem imajo stavbe grajene v tem času precej večjo potresno odpornost, kot tiste grajene v prejšnjih obdobjih. Po potresu v črnogorskem primorju leta 1979 so bili obstoječi predpisi kritično analizirani, začela se je priprava novih jugoslovanskih predpisov za protipotresno gradnjo, ki so izšli leta 1981.

## 2.5. OPIS

Vir: ogled, javno dostopni podatki (E prostor), energetska izkaznica, etažni načrt  
E prostor:

Obravnavani del stavbe ID znak št. 1754-1546-31 se nahaja v večstanovanjski stavbi na naslovu Prušnikova ulica 2, 1210 Ljubljana – Šentvid, Ljubljana. Stavba ima 6 etaž (klet, pritličje, 4 nadstropja in mansardno etažo. Zgrajena je bila leta 1973. V letu 1986 je bila obnovljena fasada, leta 1989 je bila obnovljena streha. Stavba je krajna vrstna stavba.

Energetska izkaznica:

Objekt je uvrščen v D razred energetske učinkovitosti.

Vir: Etažni načrt.

### 1.00 SPLOŠNO

Objekt PŠ 1a - Šentvid, Prušnikova 2 je bil zaradi zastarelosti in novih prostorskih potreb adaptiran in preurejen.

Na objektu so bila izvedena naslednja adaptacijska dela:

- obnova dotrajanega ostrešja in kritine vključno z izolacijami
- obnova fasadne kože (vključno s toplotno izolacijo)
- zamenjava vseh tlakov (vključno s toplotno izolacijo in hidroizolacijo v kopalnicah)
- zamenjava oz. odstranitev vseh kningips oblog s klasičnim grobim in finim ometom
- zamenjava oken in vrat
- obnova in zamenjava šipko in jako točnih elektroinstalacij
- obnova in zamenjava vodovodnih instalacij
- zamenjava instalacij centralnega ogrevanja s priključkom na daljinsko toplotno ogrevanje in opustitvijo lastne kotlovnice
- namestitvev plinske instalacije vključno s priključkom na mestno plinsko omrežje
- obnova meteorne in fekalne instalacije.

### 1.10 Klet

V kleti so prostori, ki pripadajo stanovanjskim enotam (shrambni boksi, čistila, kolesarnica, otroški vozički)

- prostori ki pripadajo GIP Stavbeniku (arhiv)
- tehnični prostori PTT enote
- garaže
- toplotna postaja

### 1.20 Pritličje

V pritličju so poslovni prostori in sicer levo od glavnega vhoda v stanovanjski del je vhod v p.p. PTT Ljubljana. Poslovni prostori GIP Stavbenika pa imajo vhod s čelne strani objekta, prav tako kot enosobno stanovanje pod št.1;

### 1.30 Tipične etaže:

V treh tipičnih etažah so bila izvedena večja obnovitvena dela skladno z obstoječo konstrukcijsko zasnovo in sicer:

- zamik in odprtje fasade pri loggiah
- pozidava novih predelnih sten v stanovanjih
- pozidava instalacijske stene vzdolž hodnika
- pozidava instalacijskih jaškov v stan. enotah
- rezervni dimniki tipa SCHIEDEL. Zgornja čistilna plinotesna dimniška vrata za čiščenje dimnikov so nameščena v podstrešju, spodnja čistilna (enake izvedbe) pa na hodniku I. etaže, ker v pritličju oziroma v kleti ni mogoče.



#### 1.40 Mansarda

Večja obnovitvena dela so bila izvedena tudi v mansardi in sicer:

- odprtje fasade v loggiah
- širitev obsega mansarde za 60 cm
- pozidava predelnih sten v stanovanjih in enako kot v tip. etažah instalacijski jaški in dimniki
- pozidava oz. nadzidava nad obstoječo teraso.

#### 1.50 Streha

predstavlja vrhno zaporo objekta.

Streha objekta je simetrična lx lomljena dvokapnica. Konstrukcija strehe je delno kombinirana z AB ploščo, delno je lesena. V loggiah je streha odprta. Kompletno ostrešje je bilo zamenjano, prav tako kritina, ki je bila nadomeščena s tegolo CANADESE.

#### 1.60 Stopnišče

Stopnišče je ostalo nespremenjeno.

#### 1.70 Fasada

Na dvoriščni strani je kletni del obložen z naravnim kamnom, na prečni in cestni fasadi je naravni kamen do višine 1. etaže. Ostala fasada pa je bavalit na top. izolaciji.

#### 2.00 KONSTRUKCIJA

Objekt je grajen masivno.

Temelji so armirano betonski pasovni, kletni zidovi so armiranobetonski. Zidovje pritličja in ostalih etaž je izvedeno po sistemu VELOX. Obodne stene so debeline 25 cm, vse notranje pa 20 cm (skupno z VELOX opažem).

Predelne stene so izvedene s porolitom.

Stropovi so armiranobetonske monolitne plošče debeline 14 in 16 cm.

## 2.10 Obdelava

### 2.11 Stene in stropovi:

Stene in stropovi v stanovanjskih enotah barvani s poldisperzijsko barvo.

Stene v sanitarijah so obložene s keramičnimi ploščicami do stropa.

V kuhinjah je vidni del med zgornjim in spodnjim nizom obložen s keramičnimi ploščicami z vidnimi zaključki do tal na obeh koncih nizov. Stene v loggiah so izvedene v kvaliteti ostale fasade.

### 2.12 Tlaki:

Tlaki so definirani z ozirom na namembnost prostorov. Tla so izvedena v obliki plavajočega estriha (zvočno dušenje), ki mora biti dilatiran, da se preprečijo poškodbe tal in prenosi zvoka.

### 2.13 Oprema strehe:

- bakreni zunaji žlebovi in odtočne cevi z zbirnimi kotlički v pritličju litoželezne cevi
- dostop do dimniških tuljav je preko ALINA strešnih oken in s pomočjo lestev.

### 2.14 Okna in vrata:

Okna in balkonska vrata so standardno dimenzionirana na zahteve osvetljenosti prostorov in glede na obstoječe stanje.

Okna so vezana, vodotesna, z ventus mehanizmom, s predpisano zvočno in toplotno zaščito, v masivnem smrekovem lesu, impregnirana ter površinsko obdelana z lazurnimi premazi.

Vrata stanovanjskega dela so serijsko izdelana. Zunanja vrata vetrolova so odprtega tipa z zapiralom, notranja vrata vetrolova pa se avtomatsko zapirajo in odpirajo samo s ključem ali daljinsko iz vsakega stanovanja.

### 3.00 INSTALACIJE

Objekt je priključen na omrežje KEL preko toplotne postaje v kleti, na omrežje zemeljskega plina, vodovod, kanal in šibki in jaki tok - preko priključne omarice.

Praviloma na vsako stanovanje odpadeta dva sanitarna vozla. Zaradi bolj ekonomičnih razvodov ter očistvalnih števec so dvizni vodi za centralno ogrevanje, plin vode in hidrantno omrežje na hodnikih, da so lahko dostopni. Dostop je zašiten z ustreznimi kovinskimi vrati. Vsako stanovanje poleg zgoraj omenjenih instalacij ima še priključek na kanalizacijo, ventilacijo, električno, antensko in telefonsko omrežje.

### 4.00 ZUNANJA UREDITEV

Okolice objekta je delno asfaltirana (dostopne poti, parkirne površine,uvozi v garaže) delno pa parkovno urejena.

## 2.6. PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ) IN PODATKI DOSTOPNI NA SPLETU

Vir: lastne fotografije, Del fotografij posnetih tekom ogleda



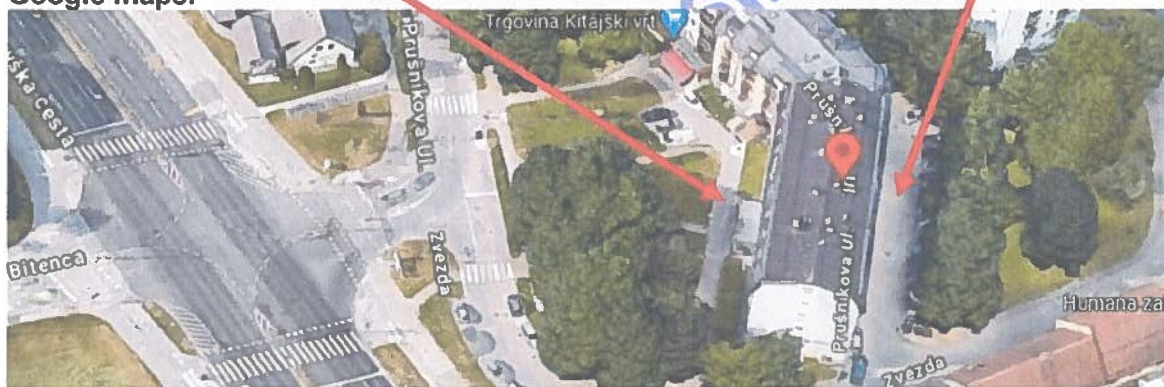
POGLED IZ CELOVŠKE, PRUŠNIKOVA 2  
Ocenjevano stanovanje je orientirano na zadnjo stran objekta, kjer se nahajajo tudi parkirišča

Galaxy S20



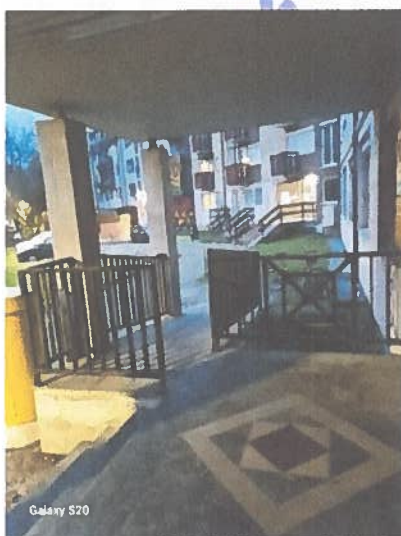


Google maps:

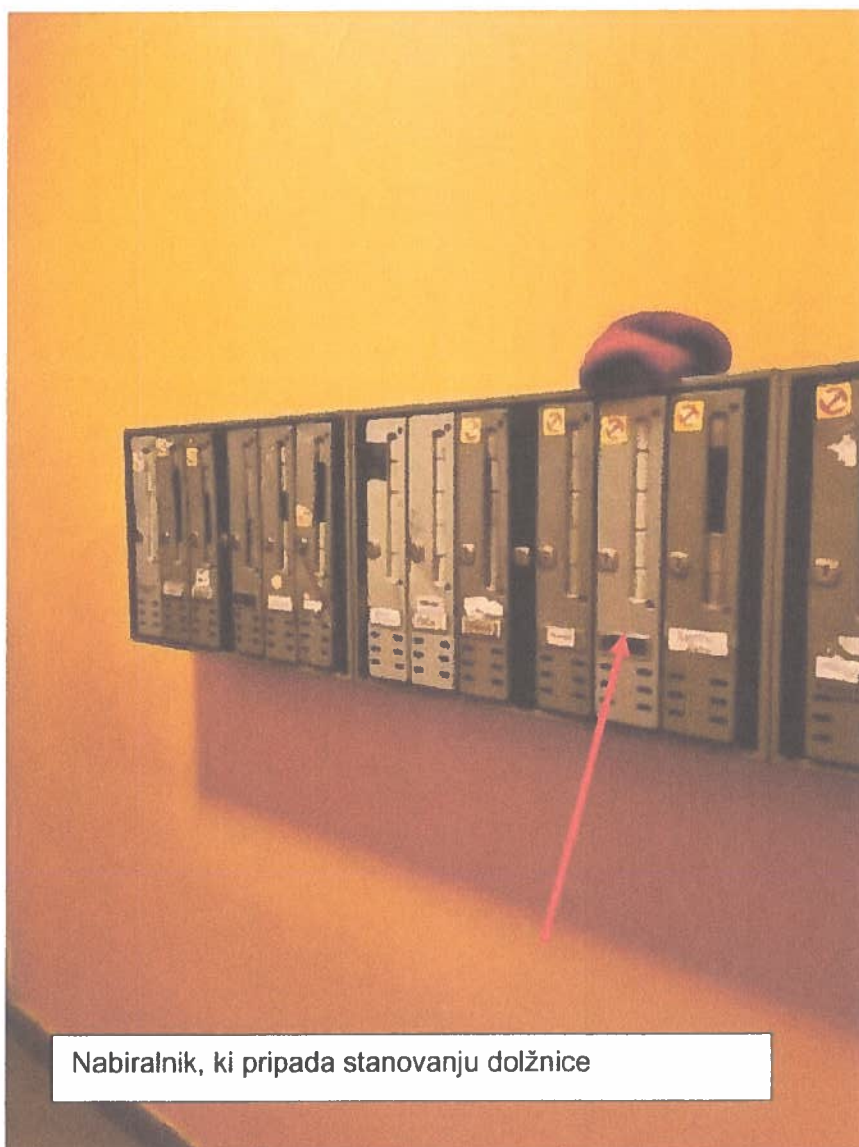


Google maps:







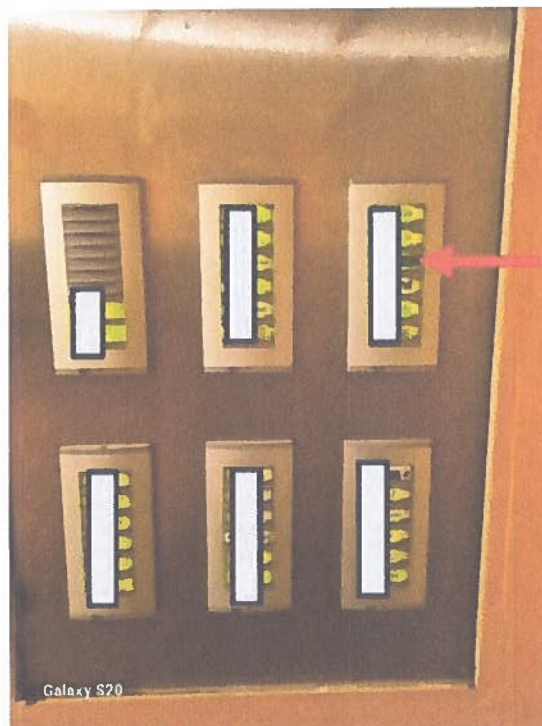
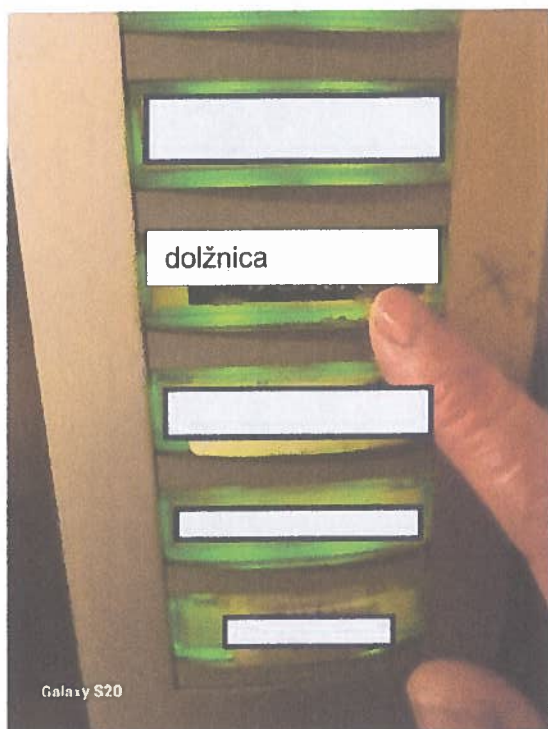






<b>Številka dela stavbe:</b>	31
<b>Naslov:</b>	Ljubljana, Ljubljana, Prušnikova ulica 2, 11
<b>Št.stanovanja ali posl.prostora:</b>	11
<b>Status:</b>	Katastrski vpis po ZEN
<b>Dejanska raba:</b>	stanovanje
<b>Uporabna površina:</b>	32,0 m <sup>2</sup>
<b>Neto tlorisna površina:</b>	32,0 m <sup>2</sup>
<b>Številka etaže:</b>	4





### 3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

**OCENJEVANA NEPREMIČNINA: ID ZNAK DEL STAVBE 1754-1546-31 DO 1/1**

#### 3.1. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

##### Prednosti:

- Prednost ocenjevane nepremičnine je lokacija (od najožjega centra je oddaljena ca 5,6 km, dobra infrastrukturna opremljenost, bližina zelenih površin (Mostec, bajer, Rožnik..), bližina priključka na avtocestni obroč. Avtobusna postaja mestnega prometa je v neposredni bližini.

##### Pomanjkljivosti:

- Stanovanje (garsonjera) je dostopno po stopnišču v drugem nadstropju in ni primerno za gibalno ovirane osebe
- Leto izgradnje je po podatkih E prostora 1973.
- Stanovanje (garsonjera) je večinoma v prvotnem stanju

##### **Potreba po vzdrževalnih delih**

Pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami so poleg ojačitev nosilne konstrukcije in prenovitvenih del pomembna tudi dela, ki jih zahteva redno vzdrževanje. Potrebe po prenovi in vzdrževanju glede na starost objekta so okvirno naslednje:

##### **Na vsakih 10 let**

Sliko-pleskarska dela, obnova zaščitnih premazov kovinskih in lesenih delov, manjša popravila fasad, ravnih streh, barvanje in popravila oken, manjša kleparska dela, popravila snegolovov, popravila dvigal.

##### **Na vsakih 10 do 30 let**

Obnova dela ali celotne kritine, dimnikov, večja popravila ravnih streh, večja kleparska dela, popravila fasad, zamenjava lesenih in kovinskih ograj, popravila/zamenjava oken in vrat ter okenskih polic, popravila ali zamenjava dvigal, zamenjava keramike na balkonih in terasah.

##### **Na vsakih 30 do 60 let**

Obnova trajnejših kritin, večja popravila fasad, zamenjava oken, vrat, parketov, generalna obnova kopalnic, tlakov, stopnic in zaščitnih slojev betona.

### Na vsakih 60 do 80 let

Sanacija ali zamenjava lesenih in zunanjih kovinskih konstrukcij, zamenjava fasad in obnova izpostavljenih delov betonskih konstrukcij. Po določenem času se življenjska doba objekta izteče. Po tem času je potrebno objekt celovito prenoviti ali pa zamenjati.

### Za oceno tržne vrednosti sem poiskala prodaje nepremičnin na primerljivi lokaciji primerljive starosti

Izbrane prodaje stanovanj so primerljive po vseh glavnih parametrih: lokacija in vsa problematika in ugodnosti lokacije, tehnični standardi v času gradnje.

Razlika med neto in uporabno površino je upoštevana s faktorjem 0,5.

Izvedenih je bilo večje število pravnih poslov (prodaja na prosto konkurenčnem trgu) od začetka leta **2022** dalje. Pregledani so bili vsi dostopni podatki o transakcijah. **Za vsako transakcijo je bil izveden vpogled in pridobitev vseh javno dostopnih podatkov.**

Izmed pridobljenih transakcij **so bile uporabljene samo najbolj primerljive transakcije** (transakcije, pri katerih je potrebno izvesti najmanj prilagoditev.

**Za merljive razlike so bile izvedene prilagoditve.**

**Zaradi varstva osebnih podatkov za primerljive prodaje niso navedeni podatki o naslovu ( številki stavbe in številki dela stavbe).** Ti podatki so del arhivske dokumentacije cenilke in niso namenjeni objavi!

Vse prodaje se lahko preveri po številki posla (aplikacija VALUER).

#### **Uporabljene okrajšave:**

Neto tlorisna površina	NTP
Uporabna površina	UP
obračunska površina	OP (klet, balkon, terasa,... upoštevano s faktorjem 0,5)

Vir: VALUER

Območje iskanja: radij 1,5 km od obravnavane lokacije

**Naslov**

**Izberite radius območja**  

km

0

5

10

15



ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117
cena (€)	145.000,00	167.000,00	120.000,00	117.000,00	100.000,00	142.000,00	115.000,00
Datum	02. 10. 2023	27. 07. 2023	10. 05. 2023	07. 02. 2023	31. 01. 2023	16. 01. 2023	12. 01. 2023
Ulica	KUNAVERJEVA	PRUŠNIKOVA	SMRTNIKOVA	PRUŠNIKOVA	KUNAVERJEVA	PRUŠNIKOVA	KUNAVERJEVA
Leto izgradnje	1977	1969	1978	1969	1977	1965	1975
obnova strehe	1997	/	/	2011	1997	2013	1995
obnova fasade	2006	/	/	2011	2006	/	1998
raba	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
obnova oken	/	/	/	/	/	/	/
obnova inštalacij	/	/	/	/	/	/	/
Štev. PM	/	/	/	/	/	/	/
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
NTP (m2)	36,00	36,50	33,20	27,00	31,80	37,20	39,60
UP (m2)	36,00	33,50	28,00	24,60	24,00	30,10	38,30
Število etaž	12	6	13	6	12	6	12
dvigalo	da	ne	da	ne	da	ne	da

758283, 750918, 741974, 733363, 689630, 684424, 684117

vir ETN			
ID posla	758283		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	DRAVLJE		
Naslov	KUNAVERJEVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeno cena (€)	145.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	02. 10. 2023		
Prodana površina (m2)	36,00		
Leto izgradnje	1977		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			
vir ETN			
ID posla	750918		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	ŠENTVID NAD LJUBLJANO		
Naslov	PRUŠNIKOVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeno cena (€)	167.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	27. 07. 2023		
Prodana površina (m2)	36,50		
Leto izgradnje	1969		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			
vir ETN			
ID posla	741974		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	DRAVLJE		
Naslov	SMRTNIKOVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeno cena (€)	120.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	10. 05. 2023		
Prodana površina (m2)	33,20		
Leto izgradnje	1978		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			

vir ETN			
ID posla	733363		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	ŠENTVID NAD LJUBLJANO		
Naslov	PRUŠNIKOVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeni cena (€)	117.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	07. 02. 2023		
Prodana površina (m2)	27,00		
Leto izgradnje	1969		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			
vir ETN			
ID posla	689630		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	DRAVLJE		
Naslov	KUNAVERJEVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeni cena (€)	100.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	31. 01. 2023		
Prodana površina (m2)	31,80		
Leto izgradnje	1977		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			
vir ETN			
ID posla	684424		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	ŠENTVID NAD LJUBLJANO		
Naslov	PRUŠNIKOVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeni cena (€)	142.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	16. 01. 2023		
Prodana površina (m2)	37,20		
Leto izgradnje	1965		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			
vir ETN			
ID posla	684117		
Tip nepremičnine	Stanovanje		
K.o.	DRAVLJE		
Naslov	KUNAVERJEVA ULICA		
Prodan delež	1/1		
Skupna pogodbeni cena (€)	115.000,00		
Datum sklenitve pogodbe	12. 01. 2023		
Prodana površina (m2)	39,60		
Leto izgradnje	1975		
Drugi objekt/del stavbe	Ne		
			

### 3.2. IZVEDBA PRILAGODITEV

#### Časovna prilagoditev (Vir: Valuer)

PRILAGODITEV ZA ČAS PRODAJE					
	Q22022	Q32022	Q42022	Q12023	Q22023
Povprečna cena	1.574,79	1.587,97	1.600,80	1.637,50	1.595,51
Razlike povprečnih cen	20,72	7,53	-5,29	-41,99	0,00
% prilagoditev	1,30%	0,47%	-0,33%	-2,63%	0,00%

ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,63%	-2,63%	-2,63%

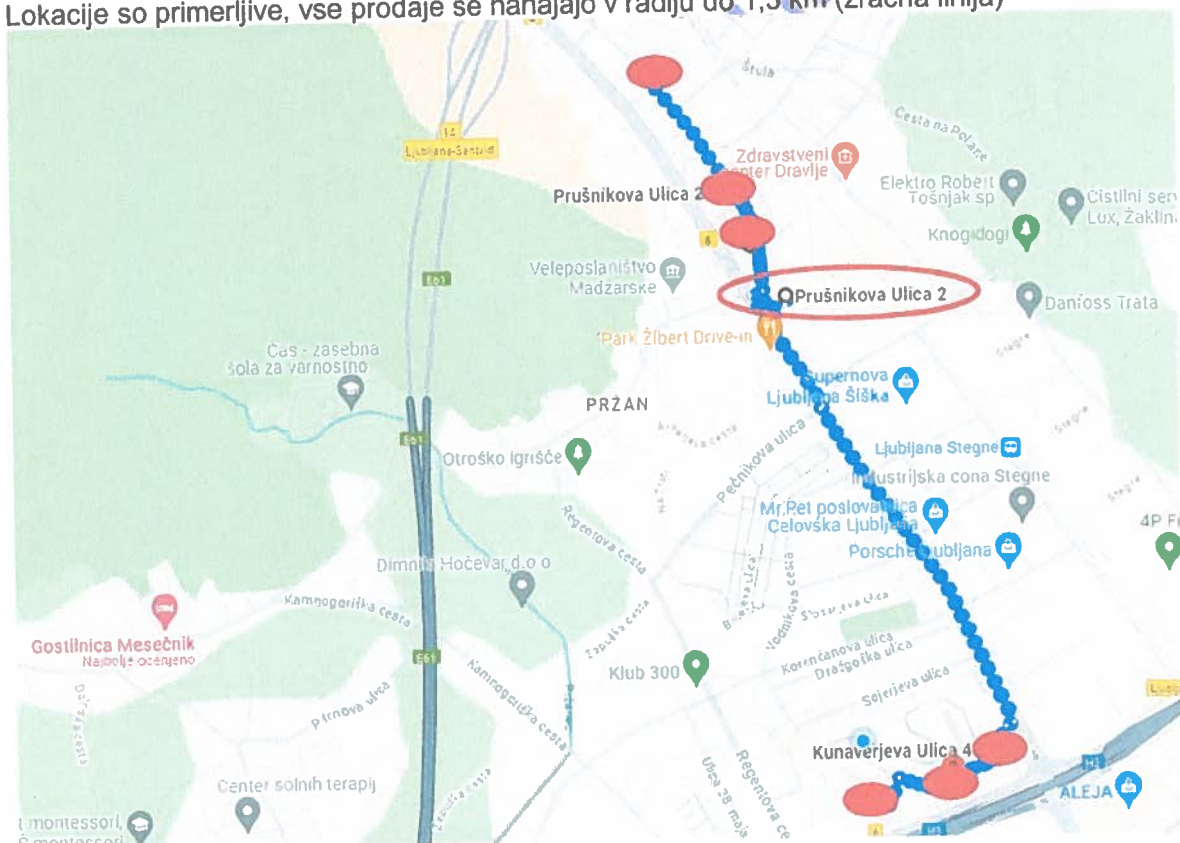
#### Prilagoditev zaradi parkirnih mest

Vsa predstavljena stanovanja so bila prodana brez lastnih parkirnih mest, za vsa prodana stanovanja velja enak režim parkiranja.

#### Prilagoditev zaradi lokacije

Vsa stanovanja se nahajajo v radiju 1,5 km od obravnavane lokacije; lokacije prikazanih prodaj so primerljive.

Lokacije so primerljive, vse prodaje se nahajajo v radiju do 1,5 km (zračna linija)



#### Prilagoditev zaradi dejanske starosti objektov

Vsa stanovanja, ki so po starosti odstopala, so bila izločena, primerljive transakcije so primerljive tudi po letu izgradnje!

ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117	OCENJEVANO
Leto izgradnje	1977	1969	1978	1969	1977	1965	1975	1973



### Velikost

Prilagoditev je izvedena skladno z zadnjo analizo vpliva velikosti na ceno stanovanj, ki jo je na velikem vzorcu prodanih stanovanj izvedel GURS: (v tabeli je prikazana je **uporabna površina**), zato je tudi prilagoditev izvedena glede na uporabno površino! Analiza je izvedena na vzorcu za leto 2019, predpostavljam, da navedeno ne vpliva na **razmerje** cen!

Vir: GURS, letno poročilo

#### PREGLEDNICA 26:

Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih,  
Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019

MO LJUBLJANA	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
	do 41 m <sup>2</sup>	Velikost vzorca	477	599	584	581	580
		Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.120	2.310	2.630	2.990	3.080
	41 do 71 m <sup>2</sup>	Velikost vzorca	761	919	905	804	876
		Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.930	2.130	2.380	2.680	2.730
	71 m <sup>2</sup> in več	Velikost vzorca	289	350	348	283	307
		Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.150	2.160	2.340	2.760	2.720

### POVRŠINA STANOVANJA V TABELI JE UPORABNA POVRŠINA!

(pri oceni so površine zaokrožene na m<sup>2</sup>)

Vsa izbrana stanovanja so primerljive velikosti.

ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117	OCENJEVANO
NTP (m <sup>2</sup> )	36,00	36,50	33,20	27,00	31,80	37,20	39,60	32
UP (m <sup>2</sup> )	36,00	33,50	28,00	24,60	24,00	30,10	38,30	27,4

### Dvigalo, dostop do stanovanja

ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117	OCENJEVANO
Leto izgradnje	1977	1969	1978	1969	1977	1965	1975	1973
dvigalo	da	ne	da	ne	da	ne	da	NE

Izvedena je prilagoditev v višini 5%.

### Adaptacije – stanovanja

Izbrane prodaje se nanašajo ali na stanovanja, ki po podatkih E prostor niso bila obnovljena, ali pa so bile izvedene delne prenove, ki so že na izteku življenjske dobe.

ID posla	758283	750918	741974	733363	689630	684424	684117	OCENJEVANO
obnova oken	/	/	/	/	/	/	/	/
obnova inštalacij	/	/	/	/	/	/	/	/
Štev. PM	/	/	/	/	/	/	/	/
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da

### Prenova skupnih delov stavb (fasada, streha)

Za prenovu skupnih delov stavb se namensko zbirajo sredstva (rezervni sklad), zato izvedenih prenov nisem upoštevala pri prilagoditvah. V primeru, da prenova še ni izvedena, so zbirajo sredstva za prenovu na rezervnem skladu.

### Obračunska površina

(Izračun vrednosti na 1 m<sup>2</sup> je izračunan na obračunsko površino, kjer je upoštevan faktor 0,5 za kleti in balkone oz. lože

TV = tržna vrednost, OP= obračunska površina

### IZVEDENE PRILAGODITVE

Krajnih vrednosti intervala (min, max) pri analizi ne upoštevam.

ID posla	758283	750918	741974	733383	689630	684424	684117
cena (€)	145.000,00	167.000,00	120.000,00	117.000,00	100.000,00	142.000,00	115.000,00
Datum	02. 10. 2023	27. 07. 2023	10. 05. 2023	07. 02. 2023	31. 01. 2023	16. 01. 2023	12. 01. 2023
Ulica	KUNAVERJEVA	PRUŠNIKOVA	SMRTNIKOVA	PRUŠNIKOVA	KUNAVERJEVA	PRUŠNIKOVA	KUNAVERJEVA
Leto izgradnje	1977	1969	1978	1969	1977	1965	1975
obnova strehe	1997	/	/	2011	1997	2013	1995
obnova fasade	2006	/	/	2011	2006	/	1998
raba	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
obnova oken	/	/	/	/	/	/	/
obnova inštalacij	/	/	/	/	/	/	/
Štev. PM	/	/	/	/	/	/	/
Katastrski vpis	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
NTP (m <sup>2</sup> )	36,00	36,50	33,20	27,00	31,80	37,20	39,60
UP (m <sup>2</sup> )	36,00	33,50	28,00	24,60	24,00	30,10	38,30
Število etaž	12	6	13	6	12	6	12
dvigalo	da	ne	da	ne	da	ne	da
časovna prilagoditev %		0%	0%	0%	-3%	-3%	-3%
časovno prilagojena cena €	145.000,00	167.000,00	120.000,00	113.920,67	97.368,10	138.262,70	111.973,31
prilagoditev dvigalo %		-5%	0	-5%	0	-5%	0
prilagojena cena €	137.750,00	167.000,00	114.000,00	113.920,67	92.499,69	138.262,70	106.374,64
obračunska površina m <sup>2</sup>	36	35	30,8	25,8	27,9	33,65	38,95
€/m <sup>2</sup> OP	3.826,39	4.771,43	3.725,49	4.415,53	3.315,40	4.108,85	2.731,06
min, max		max					min
		ne upoštevam			ne upoštevam		ne upoštevam

Krajnih vrednosti intervala ne upoštevam.

Tržno vrednost ocenjevalne nepremičnine ocenjujem na povprečje indikativnih vrednosti prilagojenih cen primerljivih transakcij:

TV = tržna vrednost	VREDNOST	ENOTA	OPOMBA
povprečna vrednost	4.076,67	€/m <sup>2</sup>	
tržna vrednost	4.076,67	€/m <sup>2</sup>	
obračunska površina	29,7	m <sup>2</sup>	
TV ID ZNAK 1754-1546-31	121.077,05	€	
TV ID ZNAK 1754-1546-31	122.000,00	€	ZAOKROŽENO

Tržno vrednost nepremičnine ID ZNAK 1754-1546-31 ocenjujem na 122.000€.

#### 4. ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)

##### 174. člen

(Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena)

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Nepremičnina NI obremenjena z bremenom, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti.

Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

**PLOMBE:** Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Vpisana je zaznamba ID 22859122: Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. N 736/2021 z dne 21.9.2022 se zaznamuje postavitve odrasle osebe pod skrbništvo. Zaznamba je vpisan pri imetniku: DOLŽNIK

**OMEJITVE:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22560119	28.04.2022 09:00:50	401 - vknjižena hipoteka
22612937	31.05.2022 09:01:20	401 - vknjižena hipoteka
23197377	04.05.2023 09:11:06	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23285661	08.06.2023 09:01:02	401 - vknjižena hipoteka
23336378	09.06.2023 15:00:45	401 - vknjižena hipoteka

**BREMENA: HIPOTEKA**

(Hipoteka ne vpliva na oceno tržne vrednosti)

## 5. ZAKLJUČKI

Ocena tržne vrednosti je izvedena za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku 3206 VL 21714/2022.

**Predmet ocene je nepremičnina:**

**Posamezni del stavbe ID znak: del stavbe 1754-1546-31 do 1/1, garsonjera št. 11 v II. nadstropju neto površine 32 m<sup>2</sup>, brez kleti, v večstanovanjski stavbi v Ljubljani, Prušnikova ulica 2, 1210 Ljubljana – Šentvid.**

Objekt je bil po podatkih E prostora zgrajen leta v 1973.

Stavba in posamezni deli imajo izveden katastrski vpis po ZEN in izdelan etažni načrt (deli etažnega načrta so vstavljeni v mnenje).

**Ogled je bil izveden skladno z vabilom dne 08. 12. 2023. OGLED NOTRANJOSTI STANOVANJA NI BIL OMOGOČEN.**

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnina je vrednotena na dan 08. 12. 2023.

Datum ogleda nepremičnine je 08. 12. 2023.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 12. 12. 2023.

**Nepremičnina NI obremenjena z bremenami, ki bi jih skladno z ZIZ (174. člen (Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena) morala upoštevati pri oceni tržne vrednosti. Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!**

**PLOMBE:** Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Vpisana je zaznamba ID 22859122: Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. N 736/2021 z dne 21.9.2022 se zaznamuje postavitve odrasle osebe pod skrbništvo. Zaznamba je vpisan pri imetniku: DOLŽNIK

**OMEJITVE:** vknjižene so hipoteke in zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve. (Hipoteka ne vpliva na oceno tržne vrednosti)

Večstanovanjska stavba ima urejen dostop na javno prometno površino.

Iz vpogleda v Atlas okolja, integralno karto razredov poplavne nevarnosti je razvidno, da se večstanovanjska stavba, v kateri se nahaja ocenjevana garsonjera, ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.

Tržno vrednost ocenjevane nepremičnine ID ZNAK 1754-1546-31 na dan ocenjevanja 08. 12. 2023 ocenjujem na 122.000 €.

Del poročila, ki vsebuje osebne podatke je podan ločeno (Del 1) in ni namenjen objavi na spletu. V DELU 1 SO TUDI OSEBNI PODATKI IN JE NAMENJEN IZKLJUČNO SODNICI.



## 6. PRILOGA: STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

Geodetska uprava je na spletnih straneh objavila Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023.

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

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

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

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

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.

Vsa poročila o slovenskem nepremičninskem trgu so dostopna na portalu Prostor, na spletni strani [o trgu nepremičnin](#), kjer si lahko ogledate tudi [Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023](#).



# POROČILO

O SLOVENSKEM  
NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA  
PRVO POLLETJE

## 2023

Geodetska uprava Republike Slovenije  
Oktober 2023

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023

## Vsebina

### NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023 44

1.	OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	45
1.1.	ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI	45
1.2.	KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB	46
1.2.1.	Stanovanjske nepremičnine	46
1.2.2.	Poslovne nepremičnine	47
1.2.3.	Zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb	48
1.3.	Kupoprodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč	49
2.	TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	50
2.1.	Prodaja stanovanjskih Nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	51
2.1.1.	Stanovanja v večstanovanjskih stavbah	51
2.1.2.	Stanovanjske hiše	52
2.1.3.	Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb	54
2.2.	Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	55
2.2.1.	Stanovanja v večstanovanjskih stavbah	55
2.2.2.	Stanovanjske hiše	57
2.2.3.	Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb	59
2.3.	Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	60
2.3.1.	Gibanje cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah	61
	METODOLOŠKA POJASNILA	63

### NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023

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

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

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

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

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen



nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.

#### OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

#### ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI

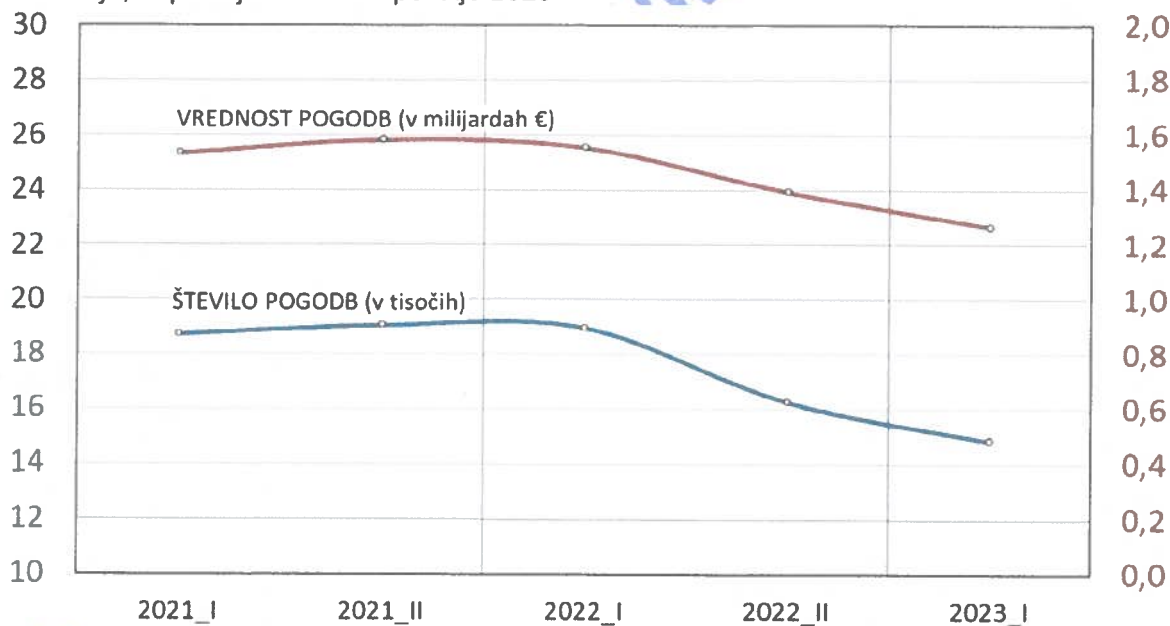
Glede na to, da so evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami še preliminarni, ocenjujemo, da je v Sloveniji število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v prvem polletju letošnjega leta preseglo 15 tisoč, njihova skupna vrednost pa 1,3 milijarde evrov. Po naši oceni sta bila število in vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjša za 3 do 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa že za 15 do 20 odstotkov.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>Število pogodb (v tisočih)</b>	18,7	19,0	19,0	16,2	14,8
<b>Vrednost pogodb (v milijardah €)</b>	1,53	1,58	1,55	1,39	1,26

Opomba: Upoštewane so kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe oziroma dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, ter finančni lizingi nepremičnin.

Slika 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v prvem polletju 2023 znašala slabih 900 milijonov evrov in je predstavljala okoli 70 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. V primerjavi z enakim obdobjem lani je ostal delež prometa stanovanjskih nepremičnin praktično nespremenjen, s tem da se je delež prometa s stanovanji povečal za približno dve odstotni točki, delež prometa s hišami pa prav toliko zmanjšal.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za okoli 2 odstotni točki.

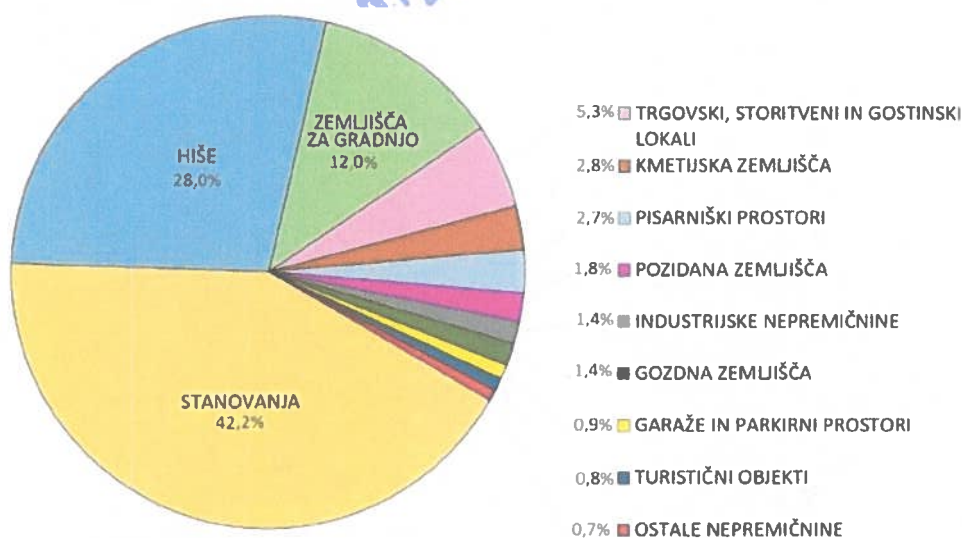
Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami v skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih.

Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	533	42,2%
HIŠE	354	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	151	12,0%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	67	5,3%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	36	2,8%
PISARNIŠKI PROSTORI	35	2,7%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	23	1,8%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,4%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	17	1,4%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	11	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	10	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	8	0,7%

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023



#### KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB

##### Stanovanjske nepremičnine

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem

polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

Preglednica 3: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

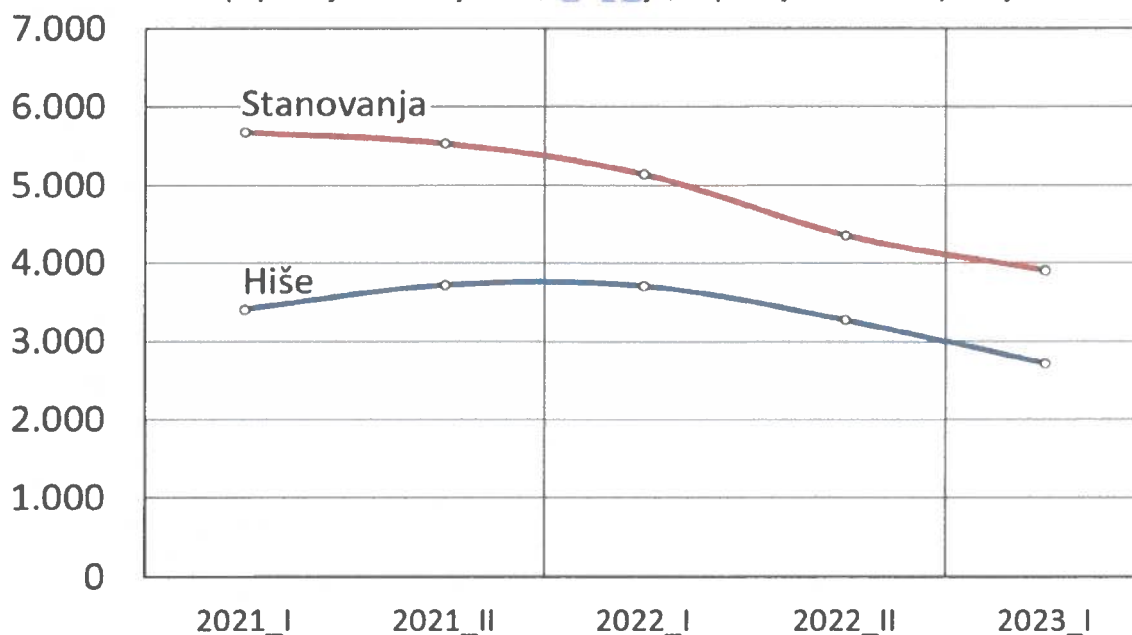
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>Stanovanjske nepremičnine skupaj</b>	<b>9.082</b>	<b>9.249</b>	<b>8.843</b>	<b>7.621</b>	<b>6.615</b>
<b>Stanovanja</b>	<b>5.676</b>	<b>5.534</b>	<b>5.138</b>	<b>4.354</b>	<b>3.903</b>
<b>Hiše</b>	<b>3.406</b>	<b>3.715</b>	<b>3.705</b>	<b>3.267</b>	<b>2.712</b>

*Opomba:*

*Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah, kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.*

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Slika 3: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



#### Poslovne nepremičnine

Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten že od drugega polletja 2021, medtem ko je pri lokalih opazen šele od drugega poletja 2022. Po naših ocenah se je število transakcij s poslovnimi



nepremičninami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za okoli 8 odstotkov.

Preglednica 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>Poslovne nepremičnine skupaj</b>	<b>1.121</b>	<b>1.057</b>	<b>998</b>	<b>875</b>	<b>777</b>
Pisarne	691	621	565	522	462
Lokali	430	436	433	353	315

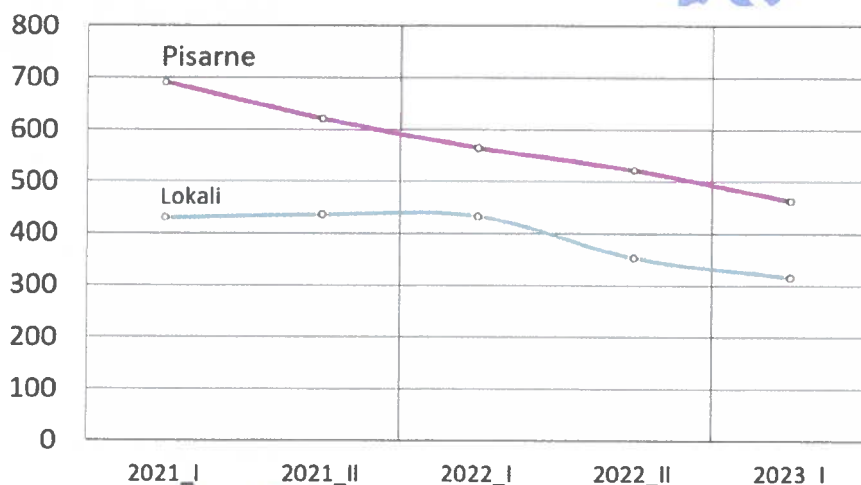
Opomba:

Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,

kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Število transakcij s pisarnami se je v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021, po katerem se je upadanje števila transakcij začelo, pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij z lokali se je v primerjavi z drugim polletjem 2022 prav tako zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 20 do 25 odstotkov, približno toliko pa tudi v primerjavi s prvim polletjem 2021.

Slika 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb

Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

Preglednica 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

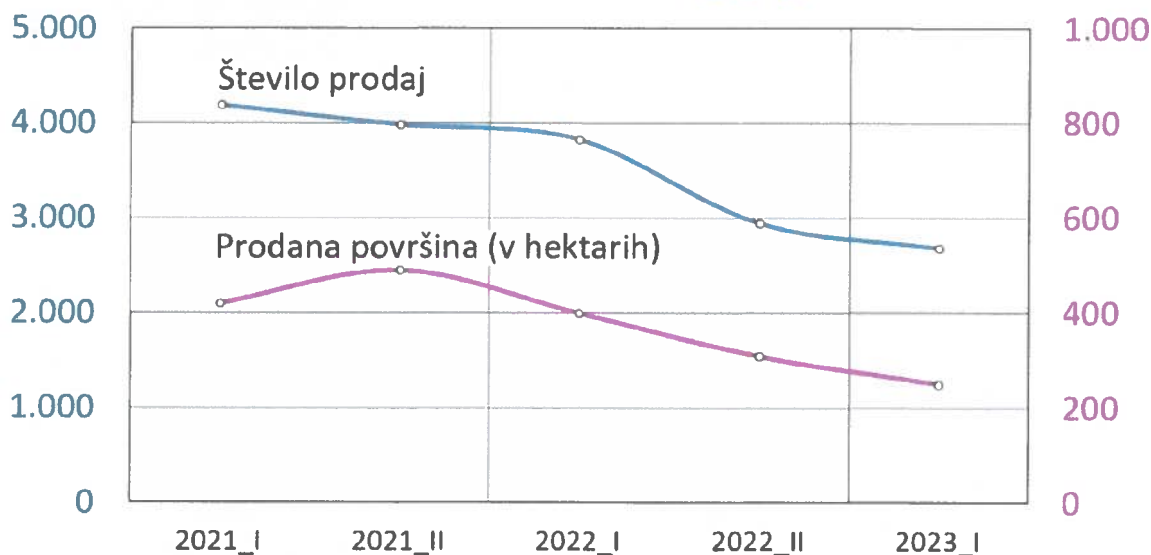
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>Zemljišča za gradnjo hiš</b>					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
<b>Zemljišča za gradnjo stanovanj</b>					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2

<b>Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb</b>					
Število kupoprodaj	42	67	44	41	32
Prodana površina (v hektarih)	4	5	3	9	3

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi <sup>1</sup>, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Opomba: Upoštevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb.

#### Kupoprodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Preglednica 6: Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
--	--------	---------	--------	---------	--------

<sup>1</sup> Gibanje obsega prometa za zemljišča za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb navadno bolje kot število transakcij odražajo prodane površine.

<b>Število kupoprodaj</b>	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
<b>Prodana površina (v hektarih)</b>	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

Opomba: Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

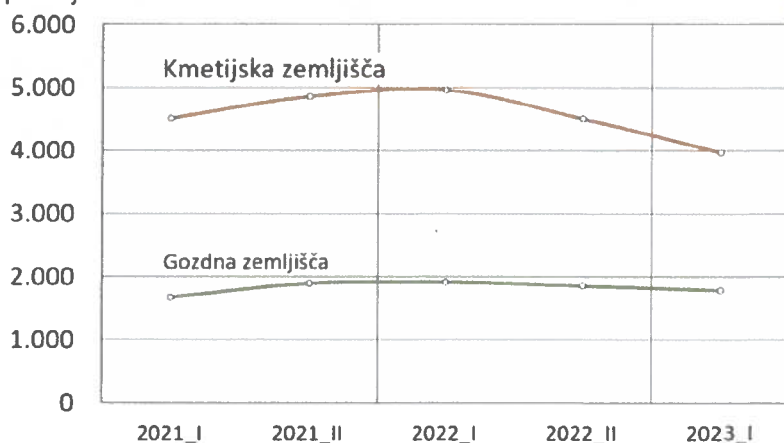
Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov.

Preglednica 7: Število kupoprodaj in prodane površine gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	1.675	1.897	1.920	1.858	1.788
Prodana površina (v hektarih)	2.335	2.463	2.858	3.139	3.031

Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Slika 6: Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

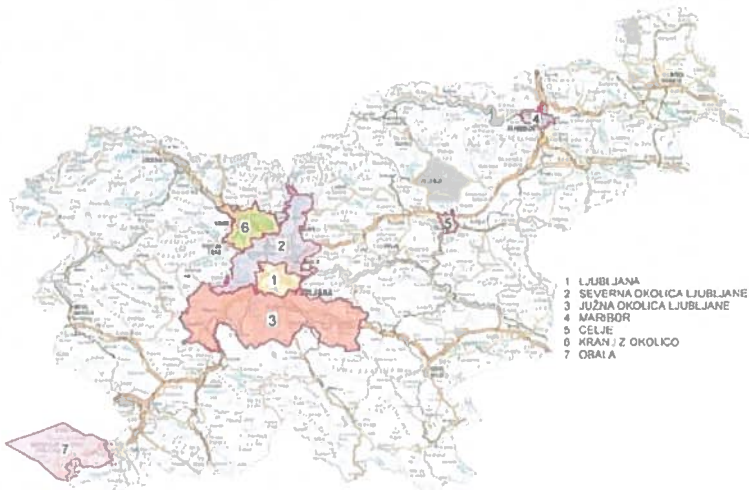


#### TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V nadaljevanju predstavljamo podatke o prodaji in cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem) in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb) v zadnjih petih polletjih, za Slovenijo skupno in po izbranih analitičnih območjih. Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

Slika 7: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb





#### Opomba:

TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,  
TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,  
TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.  
Prodaja stanovanjskih Nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

#### Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V prvem polletju 2023 je bilo v Ljubljani sklenjenih 25 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 11 odstotkov, na območjih Obale in Severne okolice Ljubljane po 6 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, v Kranju z okolico 4 odstotke, v Južni okolici Ljubljane 3 odstotke, v preostanku Slovenije pa 40 odstotkov.

Preglednica 8: Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

Analično območje	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>5.676</b>	<b>5.534</b>	<b>5.138</b>	<b>4.354</b>	<b>3.903</b>
LJUBLJANA	1.623	1.286	1.267	1.040	992
MARIBOR	664	762	629	539	448
OBALA	340	338	366	258	229
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	296	264	248	224	225
CELJE	221	225	220	153	183
KRANJ Z OKOLICO	142	221	196	145	146
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	155	205	159	149	116
Ostala Slovenija skupaj	2.235	2.233	2.053	1.846	1.564

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju. V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 5 odstotkov, kar je pa bil med obravnavanimi območji najmanjši upad števila transakcij. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 20 odstotkov, kar je bil največji padec števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 20 do 25 odstotkov.

V **Kranju** se je, tako kot v Severni okolici Ljubljane, v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo v tem obdobju edino povečanje števila transakcij med vsemi obravnavanimi analitičnimi območji.

Na **Obali** oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 8 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi analitičnimi območji tudi največje zmanjšanje. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 30 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

V **Celju** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

Na pretežno ruralnih območjih, ki jih predstavlja območje Ostale Slovenije skupaj, je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 25 do 30 odstotkov.

#### PRIMARNI TRG

Za prvo polletje letošnjega leta smo do sedaj evidentirali 256 kupoprodaj novih stanovanj, od tega 141 v Ljubljani. Ostale prodaje so razpršene po drugih urbanih območjih<sup>2</sup>.

V Sloveniji, zaradi izrazitega povečanja novogradnje stanovanj v zadnjih letih, prihaja na trg vse več novih stanovanj, ki so bila večinoma prodana že v času gradnje. V letošnjem letu je tako prišlo na trg več kot 1.200 novih stanovanj, večina oziroma dobra polovica v Ljubljani. Izpostaviti velja še Celje z okoli 400 novimi stanovanjskimi enotami, medtem ko so bile številke v ostalih največjih mestih bistveno nižje.

Dokler ne pride do nove krize nepremičninskega trga je pričakovati, da se bo trend rasti prodaje novih stanovanj nadaljeval tudi v prihodnje, saj se v državi trenutno gradi med 6.500 in 7.000 stanovanj. Prednjači Ljubljana z okoli 3.000 enotami, sledijo Maribor z okoli 1.200 ter Koper in Celje s po 600 enotami.

#### Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili. Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

<sup>2</sup> Opozoriti je treba, da so možni tudi veliki zamiki pri evidentiranju prodaj novih stanovanj (in hiš). Razlog za to je, da so dejansko prodana že v fazi gradnje po predpogodbah, prodaje pa se lahko evidentirajo šele ko so dokončana oziroma ko so podatki o nepremičninah katastrsko vpisani. Dodatni razlog pa je tudi nedosledno poročanje investitorjev o prodajah.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Preglednica 9: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

Analitično območje	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>3.406</b>	<b>3.715</b>	<b>3.705</b>	<b>3.267</b>	<b>2.712</b>
<b>JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	216	240	186	158	146
<b>LJUBLJANA</b>	171	181	208	149	135
<b>SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	181	165	179	127	132
<b>MARIBOR</b>	153	139	122	118	93
<b>OBALA</b>	96	101	90	86	81
<b>KRANJ Z OKOLICO</b>	83	92	100	83	73
<b>CELJE</b>	39	39	65	41	38
<b>Ostali TAO Skupaj</b>	2.467	2.758	2.755	2.505	2.014

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 30 do 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za 15 do 20 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov.

V **Kranju** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov.

Na **Obali** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji.

V **Celju** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov. Na splošno je bilo tako v prvem polletju 2023 na ruralnih območjih zmanjšanje



števila transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 večje kot na urbanih območjih, medtem ko je bil v primerjavi s prvim polletjem 2021 upad manjši kot na urbanih območjih.

#### PRIMARNI TRG

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg<sup>3</sup> ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobote in Novega mesta.

Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

#### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Preglednica 10: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

Analitično območje	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>4.146</b>	<b>3.914</b>	<b>3.782</b>	<b>2.908</b>	<b>2.651</b>
<b>LJUBLJANA</b>	284	152	192	208	203
<b>JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	297	313	268	192	161
<b>SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	284	236	245	163	153
<b>OBALA</b>	94	111	93	70	56
<b>KRANJ Z OKOLICO</b>	141	88	96	63	55
<b>MARIBOR</b>	101	98	97	83	51
<b>CELJE</b>	24	35	22	16	25
<b>Ostala Slovenija</b>	2.921	2.881	2.769	2.113	1.947

Opomba: Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov.

Ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po naši oceni se je med obravnavnimi območji v prvem polletju 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2022 najbolj zmanjšalo v Mariboru. V primerjavi z drugim polletjem 2022 je bilo manjše za 35 do 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število

<sup>3</sup> Praviloma se hiše prodajajo v tretji podaljšani oziroma četrti gradbeni fazi. Gradnja hiš na ključ je redkost.

transakcij najbolj zmanjšalo na **Obali**, za okoli 50 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa v **Kranju**, in sicer kar za okoli 60 odstotkov.

Na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V prvem polletju 2023 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.550 €/m<sup>2</sup>.

3206 VL 21714/2022 - IZVRŠILNI POSTOPEK

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2023

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2.701</b>	<b>1.840</b>	<b>2.550</b>	<b>3.540</b>	<b>1974</b>	<b>51</b>
<b>LJUBLJANA</b>	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
<b>OBALA</b>	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
<b>SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
<b>JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE</b>	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
<b>KRANJ Z OKOLICO</b>	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
<b>CELJE</b>	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
<b>MARIBOR</b>	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja **Ljubljana**, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m<sup>2</sup> in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m<sup>2</sup>. Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m<sup>2</sup>.

Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2023 v **Ljubljani** in hkrati v državi, je doseglo novo stanovanje v Centru, ki je bilo prodano za 1,4 milijona evrov oziroma približno 9.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je veliko okoli 170 m<sup>2</sup>, z okoli 160 m<sup>2</sup> uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži.

Po cenah sledi **Obala**, kjer je v primerjavi z enim letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (3.690 €/m<sup>2</sup>) ostala praktično enaka oziroma se je znižala za 10 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.200 do 4.500 €/m<sup>2</sup>.

Najvišjo absolutno ceno na območju **Obale** je doseglo 13 let staro stanovanje v Kopru (Semedela), ki je bilo prodano za okoli 460.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m<sup>2</sup> in ima okoli 115 m<sup>2</sup> uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži. Najvišjo relativno ceno pa je doseglo 43 let staro stanovanje v Portorožu, veliko 30 m<sup>2</sup> (27 m<sup>2</sup> uporabne površine), ki je bilo prodano za 7.350 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Tako kot običajno, so bile tudi v letošnjem prvem polletju za cenami stanovanj v Ljubljani in na Obali po višini cene v okolici glavnega mesta. V **Severni okolici Ljubljane** je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.210 €/m<sup>2</sup>, v **Južni okolici Ljubljane** pa 3.070 €/m<sup>2</sup>. Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 160 €/m<sup>2</sup>, v Južni okolici Ljubljane pa za 110 €/m<sup>2</sup>. Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.650 in 3.650 €/m<sup>2</sup>.

V **Severni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v Tacnu, za 475.000 evrov. Staro je dve leti, veliko okoli 190 m<sup>2</sup> in ima okoli 140 m<sup>2</sup> uporabne površine. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Tacnu, in sicer za 5.400 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je staro tri leta in je veliko 53 m<sup>2</sup> (41 m<sup>2</sup> uporabne površine).

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Vrhniki, za 410.000 evrov. Gre za novo stanovanje, veliko okoli 160 m<sup>2</sup>, ki ima okoli 105 m<sup>2</sup> uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Grosupljem za okoli 6.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 48 m<sup>2</sup> (27 m<sup>2</sup> uporabne površine).



Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2023 cene v **Kranju**. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.010 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala za 20 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m<sup>2</sup>.

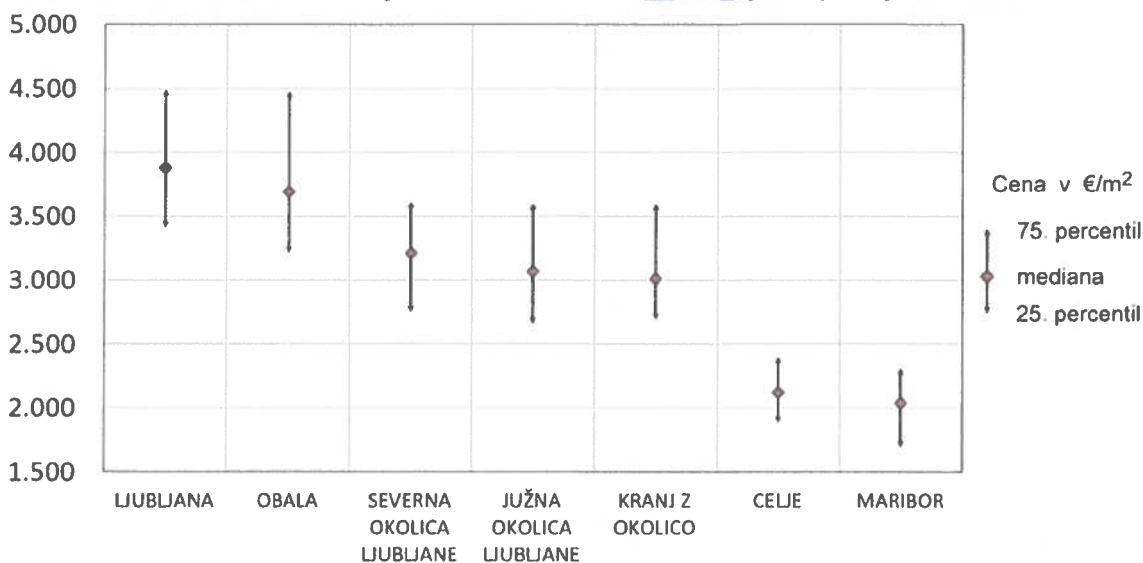
Najvišjo absolutno ceno v **Kranju** je doseglo stanovanje, prodano v starem mestnem jedru za 350.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m<sup>2</sup> in ima 120 m<sup>2</sup> uporabne površine. Relativno najdražje je bilo 51 let staro stanovanje s 30 m<sup>2</sup> uporabne površine, prodano za okoli 5.250 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m<sup>2</sup>). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v **Celju**, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m<sup>2</sup>. V **Mariboru** je srednja cena znašala 2.040 €/m<sup>2</sup>, v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m<sup>2</sup>.

V **Celju** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 230.000 evrov. Staro je tri leta, veliko 90 m<sup>2</sup> in ima 80 m<sup>2</sup> uporabne površine ter atrij. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 40 m<sup>2</sup> (32 m<sup>2</sup> uporabne površine).

V **Mariboru** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 360.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 1941, veliko je okoli 135 m<sup>2</sup> in ima okoli 110 m<sup>2</sup> uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.450 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 1960, veliko pa je 25 m<sup>2</sup> in ima 21 m<sup>2</sup> uporabne površine.

Slika 8: Kazalniki cen stanovanj za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



#### Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

Preglednica 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.)	Cena € (mediana)	Cena € (75.)	Leto zgraditve	Površina hiše	Površina zemljišča
--------------------	-----------------	--------------	------------------	--------------	----------------	---------------	--------------------

		percentil )		percentil )	(mediana )	(mediana )	(mediana )
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.310</b>	<b>80.000</b>	<b>142.000</b>	<b>250.000</b>	<b>1972</b>	<b>160</b>	<b>720</b>
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJSKA OKOLICA	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	122.000	170.000	210.000	1964	180	440

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

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

Najvišjo ceno v prvi polovici letošnjega leta v **Ljubljani** in hkrati v državi je dosegla hiša v Trnovskem predmestju, ki je bila prodana za nekaj več kot 5 milijonov evrov<sup>4</sup>. Gre za hišo zgrajeno leta 2005, veliko 450 m<sup>2</sup> (uporabna površina 240 m<sup>2</sup>), in 1.600 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

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

Najvišjo ceno v **Severni okolici Ljubljane** je dosegla hiša v Zgornjih Gamelnah, prodana za 715.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1998, velika je okoli 355 m<sup>2</sup> (245 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima 600 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

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

Najvišjo ceno v **Južni okolici Ljubljane** je dosegla hiša na Brezovici, prodana za 820.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2016, velika je okoli 275 m<sup>2</sup> (190 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima okoli 800 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

Na **Obali**, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično zvišala za 19.000 evrov.

Najvišjo ceno na **Obali** je dosegla hiša na Maliji nad Izolo, prodana za milijon evrov. Hiša je zgrajena leta 2008, velika okoli 440 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima okoli 1.100 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

<sup>4</sup> Transakcija v izračun kazalnikov tržnih cen ni bila vključena, ker je šlo za netržni kupoprodajni posel med povezanimi osebami.

V **Kranju z okolico**, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Kranju z okolico** je dosegla hiša na obrobju mesta, prodana za 850.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1996, velika okoli 930 m<sup>2</sup> (365 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima okoli 2.000 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

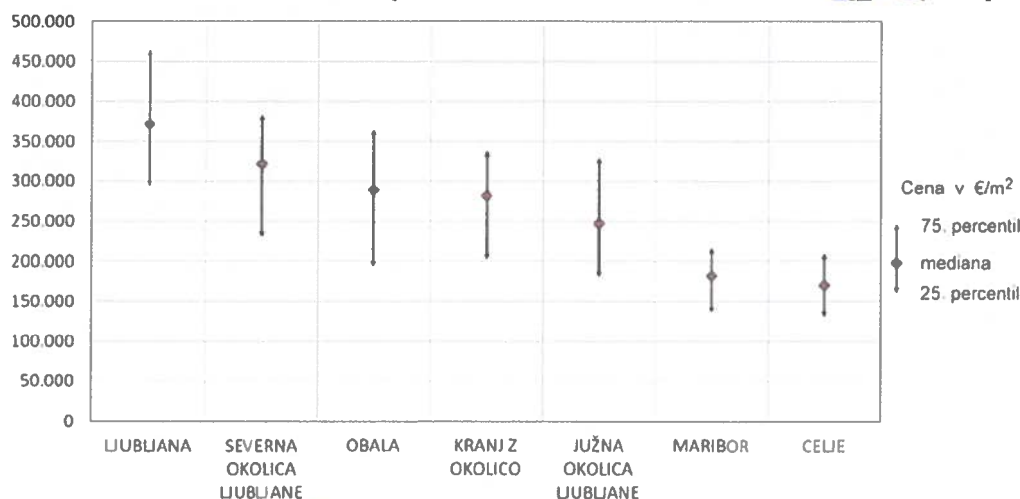
V **Mariboru**, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Mariboru** je dosegla hiša na robu mesta pod Pohorjem, prodana za 460.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2021, velika je okoli 200 m<sup>2</sup> (160 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima 440 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

V **Celju**, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 122.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Celju** je dosegla hiša v bližnji okolici mesta, prodana skupaj z gospodarskim poslopjem za 540.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1976, velika okoli 430 m<sup>2</sup> in ima 1.850 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

Slika 9: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



#### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (eno ali dvostanovanjske hiše, vrstne hiše, dvojčki, večstanovanjske stavbe), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih statistično precej nihajo. Tako so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po izbranih analitičnih območjih so zato pretežno le statistično informativne narave.

Preglednica 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770



KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Opomba: Podatki za območji Obale in Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači **Ljubljana**, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

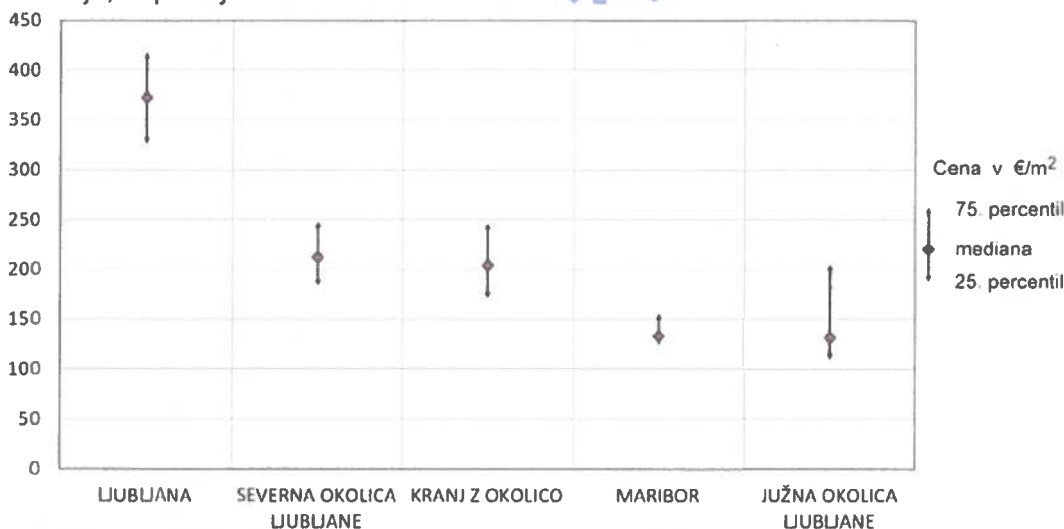
V **Ljubljani** je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m<sup>2</sup>) za slabih 70 €/m<sup>2</sup> višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m<sup>2</sup>.

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Severni okolici Ljubljane** in v **Kranju z okolico** za okoli 45 odstotkov nižje kot v **Ljubljani**, v **Južni okolici Ljubljane** in v **Mariboru** pa za okoli 65 odstotkov.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m<sup>2</sup> veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v **Ljubljani** za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov.

Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot 1.400 m<sup>2</sup> veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m<sup>2</sup>.

Slika 10: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



#### Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zaježitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

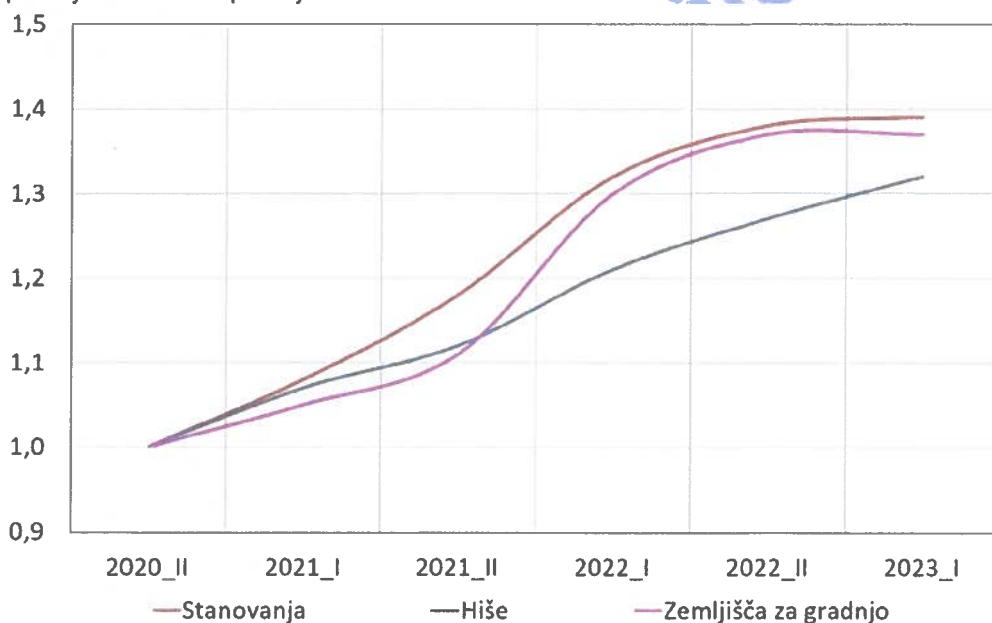
Analitično območje	2020_II - 2021_I	2021_I - 2021_II	2021_II - 2022_I	2022_I - 2022_II	2022_II - 2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

V primerjavi z drugim polletjem 2020 so bile v prvem polletju 2023 cene stanovanj višje za 39 odstotkov, hiš za 32 odstotkov in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 37 odstotkov.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

Vrsta nepremičnine	2020_II - 2021_I	2020_II - 2021_II	2020_II - 2022_I	2020_II - 2022_II	2020_II - 2023_I
Stanovanja	8%	18%	32%	38%	39%
Hiše	7%	12%	21%	27%	32%
Zemljišča za gradnjo	5%	11%	30%	37%	37%

Slika 11: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023



#### Gibanje cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah

V nadaljevanju podajamo gibanje cen rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet polletij, ki najbolj ponazarja gibanje cen stanovanj na izbranih tržnih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

Analitično območje	2020_II - 2021_I	2021_I - 2021_II	2021_II - 2022_I	2022_I - 2022_II	2022_II - 2023_I
SLOVENIJA	8%	9%	12%	4%	1%

LJUBLJANA	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ Z OKOLICO	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	12%	2%	15%	9%	-1%

Visoka rast cen stanovanj v obravnavanem obdobju je bila na praktično vseh urbanih območjih države predvsem posledica izredne rasti cen v prvem polletju 2022. Največ, 15 oziroma 16 odstotkov, so takrat zrasle cene v **Mariboru**, **Celju** in na **Obali**. V drugem polletju 2022 se je rast cen povsod umirila, v **Ljubljani** in **Kranju** pa so cene rabljenih stanovanj praktično že stagnirale. V letošnjem prvem polletju so cene več ali manj stagnirale povsod oziroma so v **Severni** in **Južni** okolici Ljubljane celo rahlo padle. Izjema je bil **Kranj**, kjer so cene ponovno opazno zrasle (za 6 odstotkov).

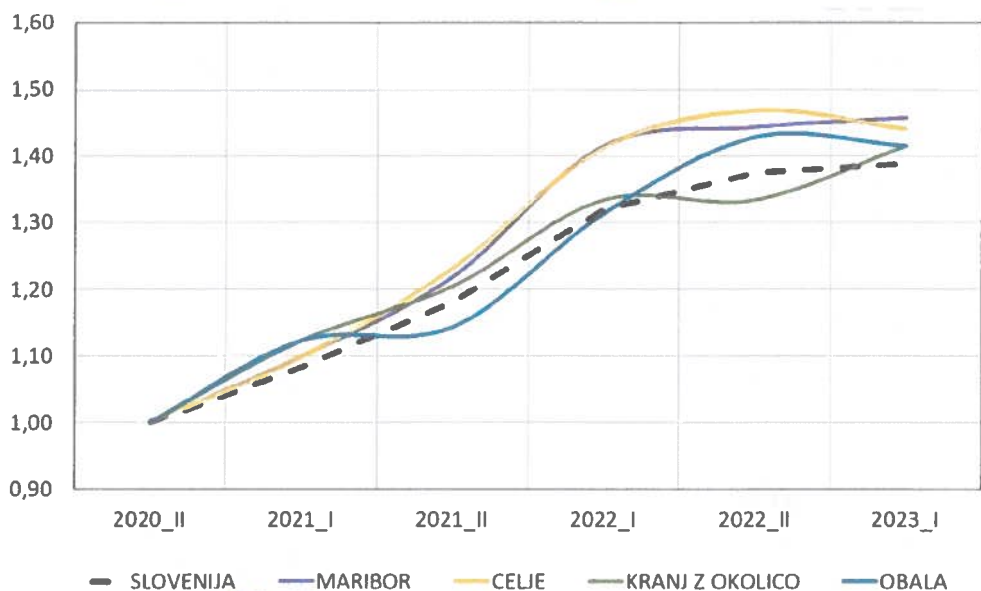
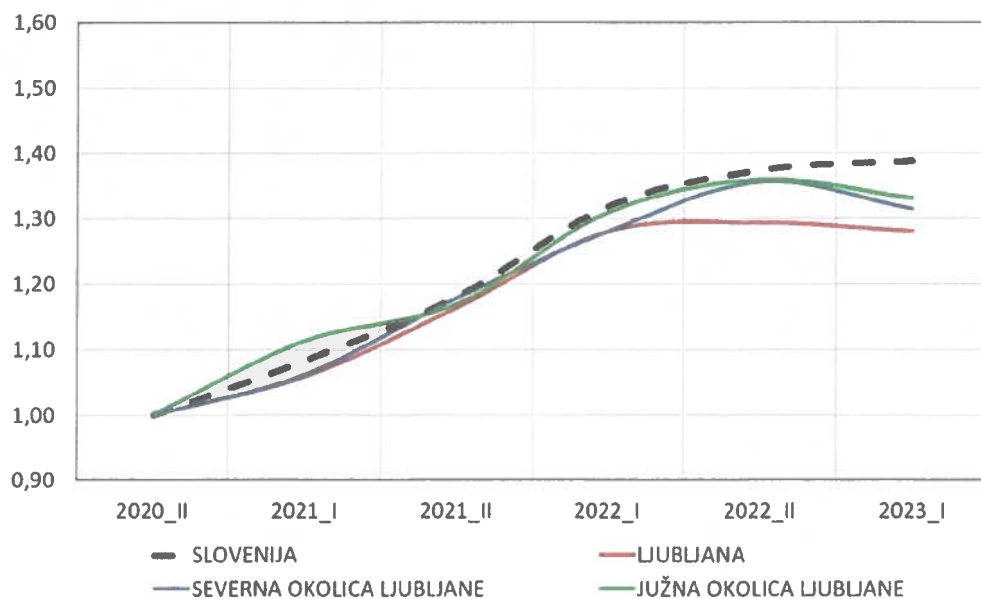
Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

Analitično območje	2020_II - 2021_I	2020_II - 2021_II	2020_II - 2022_I	2020_II - 2022_II	2020_II - 2023_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>8%</b>	<b>18%</b>	<b>32%</b>	<b>38%</b>	<b>39%</b>
LJUBLJANA	6%	16%	28%	29%	28%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	18%	28%	36%	32%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	17%	31%	36%	33%
MARIBOR	10%	22%	42%	44%	46%
CELJE	10%	23%	41%	47%	44%
KRANJ Z OKOLICO	12%	20%	33%	33%	41%
OBALA	12%	14%	31%	43%	41%

Od drugega polletja 2020 so cene rabljenih stanovanj nadpovprečno zrasle v **Mariboru** (za 46 odstotkov) in **Celju** (za 44 odstotkov). V **Kranju** in **Kopru** oziroma na **Obali** (za 41 odstotkov) so zrasle malo nad povprečjem, podpovprečno pa v **Južni okolici Ljubljane** (za 33 odstotkov) in v **Severni okolici Ljubljane** (za 32 odstotkov) ter v **Ljubljani** (za 28 odstotkov), kjer je bila rast cen od leta 2020, po predhodni pospešeni rasti, najmanjša.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po izbranih analitičnih območjih, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023





## METODOLOŠKA POJASNILA

V polletnih poročilih predstavljamo podatke o številu evidentiranih prodaj za stanovanjske in poslovne nepremičnine, zemljišča za gradnjo stavb ter kmetijska in gozdna zemljišča. Podatke o številu evidentiranih prodaj podajamo na ravni države, za stanovanjske nepremičnine (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in eno- oziroma dvostanovanjske hiše) in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih. Cene nepremičnin podajamo le za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, na ravni države in po izbranih tržnih analitičnih območjih, kjer je polletno število realiziranih transakcij praviloma dovolj veliko za verodostojne statistične analize. Podatke o gibanju cen za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo podajamo na ravni Slovenije, za stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih.

V polletnih poročilih obravnavamo obdobje zadnjih petih polletij.

Vir podatkov o številu in vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov oziroma kupoprodajnih pogodb za nepremičnine ter o številu prodaj po vrstah nepremičnin je evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov oziroma nepravčasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o številu evidentiranih kupoprodajnih poslov oziroma prodanih nepremičnin v poročilu še začasni.

Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, zajem podatkov v ETN ni popoln. Ocenjujemo pa, da v ETN zajamemo najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato je število evidentiranih kupoprodaj praviloma v močni korelaciji s številom dejansko realiziranih kupoprodaj nepremičnin.

#### **Analitična območja**

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (npr. po stanovanjskih nepremičninah, zemljiščih za gradnjo stavb itd.) zelo podobne in je zato zelo podobno tudi gibanje njihovih cen. Določili smo jih na podlagi tržnih analiz, ki temeljijo na preverjenih in izboljšanih podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS.

#### **Kupoprodajni posli in štetje transakcij**

Predmet posameznega kupoprodajnega posla oziroma kupoprodajne pogodbe je lahko ena ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin oziroma delov stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) in parcel (ena ali več strnjenih istovrstnih parcel predstavlja eno zemljišče določene vrste), za katere je podana skupna pogodbena cena.

Vrednost posla predstavlja pogodbena cena z DDV, če je ta obračunan. Za eno transakcijo oziroma prodajo nepremičnine določene vrste, štejemo vsak istovrsten del stavbe oziroma vsako zemljišče, ki je bilo predmet evidentiranih sklenjenih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju.

#### **Kazalniki cen in ocenjevanje sprememb cen**

Za prikaz cen nepremičnin uporabljamo mediano (srednja cena, od katere je bilo 50 % cen za določeno vrsto nepremičnin v obravnavanem obdobju višjih, 50 % cen pa nižjih) in razpon cen med 25. in 75. percentilom, v katerem je bilo 50 % vseh cen za določeno vrsto nepremičnine v obravnavanem obdobju (25 % cen je bilo nižjih od 25. percentila in 25 % cen višjih od 75. percentila).

Spremembe cen nepremičnin ocenjujemo na podlagi tako imenovane SPAR metode (angleško: Sale Price Appraisal Ratio), ki temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin.