

Izvedenec:

ROBERT GRADIŠAR

Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke

ULICA LOVRE KLEMENČIČA 6

1000 LJUBLJANA

Tel: 041 648-645, gradisar.robert@siol.net

Cenilno poročilo

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
SPREJEMNA PISARNA 5
PREJETO
09-03-2022

Spis:	N 35/2020 - 31
Opis vrste nepremičnine	Stanovanje v večstanovanjski hiši
Naslov nepremičnine:	Rusjanov trg 5 1000 Ljubljana
Ime in naslov lastnika: kot izhaja iz Zemljiške knjige	Ni pomembno za nalogo sodišča
Ime in naslov naročnika:	Okrajno sodišče v Ljubljani Miklošičeva ulica 10 1000 Ljubljana
Datum poročila:	05. mar. 2022



vsebina:

izjava cenilca / izvedenca	3
kvalifikacije cenilca / izvedenca	3
predpostavke in omejitveni pogoji.....	3
uvod	4
predstavitev naloge	4
pregled lokacije nepremičnine:	4
lastnosti nepremičnine:	5
opis in analiza zemljišča	5
opis in analiza objekta v času ogleda	6
lastništvo	7
površine nepremičnine:	20
ocenjevanje vrednosti	21
pristop primerljivih prodaj:	21
priloge	25
slike	25
podatki o primerljivih nepremičninah:	30
uporabljena literatura	45



izjava cenilca / izvedenca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno mnenje ali oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanje vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka povezanega s tako obliko dogovora
- izvedenec je osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila
- da sem pri ocenjevanju vrednosti upošteval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- mi nihče, razen imenovanih v poročilu, ni dajal strokovne pomoči pri pripravi poročila
- je delo opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe
- sem kot izvedenec in cenilec izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju

kvalifikacije cenilca / izvedenca

Robert Gradišar, diplomirani inženir gradbeništva, izobrazba pridobljena na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani. Pooblaščen inženir pri Inženirski zbornici Slovenije, G-2659.

Stalni sodni cenilec za gradbeništvo v imeniku sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje vpisan septembra 1994. Stalni sodni izvedenec za gradbeništvo v imeniku sodnih izvedencev pri Ministrstvu za pravosodje vpisan septembra 1994.

predpostavke in omejitveni pogoji

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so črpani iz virov, za katere izvedenec meni, da so zanesljivi. Izvedenec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov
- naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali točni in popolni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri
- eventualne lastnosti nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake), pa nanje izvedenec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces izdelave poročila in zanje ni prevzeta odgovornost
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice objave dela ali celote tega poročila, ocenjene vrednosti, navedene v poročilu se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za noben drug namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca
- izvedenec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to predhodno dogovorjeno oziroma na vabilo sodišča
- izvedenec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan izdelave poročila, razen če ni to posebej dogovorjeno

uvod

Predstavitev naloge

naročnik: naročnik poročila je Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana

namen in vloga poročila: podati odgovor na zastavljeno vprašanje sodišča::

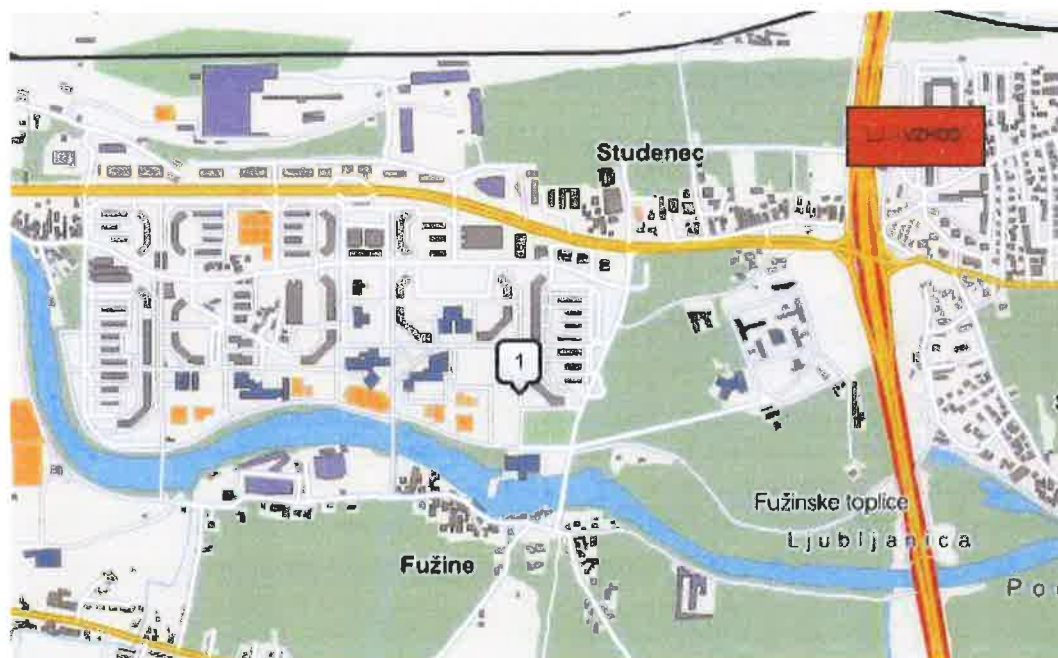
Naloga izvedenca je, Postavi se sodni izvedenec gradbene stroke Robert Gradišar, Ulica Lovra Klemenčiča 6, Ljubljana, da oceni tržno vrednost nepremičnine - katastrska občina 1772 Slape stavba 1828 del stavbe 189.

V ta namen naj izvedenec prouči ustrezno dokumentacijo in si ogleda nepremičnino na kraju samem. O dnevu ogleda naj obvesti obe stranki in njuna pooblaščenca.

ogled nepremičnine: Za namen izdelave poročila je bil opravljen ogled nepremičnine, ki je predmet postopka. Ogled je bil opravljen dne 02. mar. 2022, v prisotnosti nasprotnega udeleženca in obeh pooblaščenцев strank nepravdnega postopka. Na ogledu nepremičnine se je preverilo stanje nepremičnine v naravi ter izmera površin.

Za potrebe izdelave poročila so služili javno dostopni podatki o lokaciji in obravnavani nepremičnini.

Pregled lokacije nepremičnine:



Vir: Telefonski imenik

Lastnosti nepremičnine:

Obravnavana nepremičnina je v naravi eno (1) sobno stanovanje, v sedmem (7) nadstropju večstanovanjskega objekta. Stanovanje je v času ogleda v uporabi. Njegova orientacija je proti vzhodu. Stanovanje ima dnevno sobo s kuhinjo, kopalnico in balkon. Stanovanju pripada shramba v kletni etaži, souporaba skupnih prostorov (hodniki, stopnišča, kolesarnica, zunanje dvorišče, ...).

Opis in analiza zemljišča

dostopnost	Dostop do nepremičnine je možen po mreži občinskih cest in ulic, ki se navezujejo na glavno mestno vpadnico – Zaloško cesto.
------------	--

Individualna komunalna oprema:

vodovod	Lokacija je oskrbovana z javnim vodovodnim omrežjem
kanalizacija	Lokacija je oskrbovana z javnim kanalizacijskim omrežjem
telefon	Lokacija je oskrbovana z javnim telefonskim omrežjem
elektrika	Lokacija je oskrbovana z javnim električnim omrežjem
vročevod	Lokacija je oskrbovana z javnim toplotovodnim omrežjem
plin	Lokacija je opremljena z plinskim omrežjem
kabelska TV, optika	Lokacija je opremljena z javnim optičnim omrežjem

Kolektivna komunalna oprema:

parkirišča	V bližini, v oddaljenosti do 100 metrov, so javna parkirišča. Pred in ob večstanovanjskim objektom, so odprte površine za parkiranje vozil, ki so bile zgrajene v sklopu soseske. Parkiranje je možno na odprtih skupnih parkiriščih, ki se nahajajo v neposredni bližini objekta. Menim, da število razpoložljivih parkirnih mest, ne zadostuje vsem potrebam obravnavanega in sosednjih večstanovanjskih objektov.
avtobusni promet	Lokacija je oskrbovana z mestnim potniškim prometom. Avtobusno postajališče je v oddaljenosti < 0,25 km.
urejenost cest	Cesta je v asfaltni izvedbi in je opremljena z dobrim standardom, z enostranskim hodnikom za pešce in s kolesarskimi stezami.
javna razsvetljava	Lokacija ima oskrbo z javno razsvetljavo
odvajanje meteor-nih voda	Meteorne vode se odvajajo po površju v javno kanalizacijsko omrežje
hidrantno omrežje	Lokacija je oskrbljena z zunanjim hidrantnim omrežjem
zelene površine	Lokacija se nahaja na obrobju zgoščene pozidave centra mesta. Zelene površine so v oddaljenosti < 1,00 km
uslužnostne in upr. dejavnosti	Uslužnostne in upravne dejavnosti se nahajajo v oddaljenosti < 2,00 km

Opis in analiza objekta v času ogleda

Zasnova	<p>Večstanovanjski objekt je samostojen objekt, z več posameznimi vhodi. V njegovi neposredni bližini je več večstanovanjskih enot. Objekt je tlorisno lomljene pravokotne oblike. Objekt je etažnosti K+P+8.</p> <p>V kletni etaži se nahajajo skupni in tehnični prostori ter shrambe posameznih stanovanj. Večstanovanjski objekt je zasnovan na način, da se iz centralnega stopnišnega jedra (dvoramno stopnišče) dostopa v posamezne etaže / hodnik, ob katerem so nameščena posamezna stanovanja. Objekt ima dva dvigala. Dvigala se spuščajo v vse etaže.</p> <p>V objekt se dostopa preko glavnega vhoda.</p> <p>Obravnavano stanovanje je eno sobno stanovanje, v sedmem (7) nadstropju večstanovanjskega objekta. Stanovanje ima vetrolov, kopalnico in sobo z kuhinjo. Stanovanju pripada zasteklen balkon in shramba v kletni etaži, souporaba skupnih prostorov (hodniki, stopnišča, kolesarnica, zunanje dvorišče, ...).</p>
Konstrukcija (ocena)	<p>Objekt je kombinacija masivne in montažne AB gradnje, v kombinaciji z vmesnimi opečnimi pozidavami. Objekt je izdelan v celoti. Osnovo tvori ab stopniščno jedro in vmesne nosilne stene iz ab. Znotraj posamezne stanovanjske enote so izvedene pozidave predelnih sten. Vse medetažne konstrukcije so iz armiranega betona.</p> <p>Objekt je postavljen na pasovne in točkovne temelje in je proti potresno grajen. Del objekta je zgrajen nad zakloniščem. Vse obodne kletne stene so iz armiranega betona. Od pritličja dalje so obodne / fasadne stene iz montažnih elementov.</p> <p>Objekt se zaključuje z razgibano dvokapno streho. Na strešni konstrukciji so izvedeni vsi zaključki, izvedeno je ustrezno odvajanje meteornih voda.</p>
Fasada	<p>Objekt ima izdelano fasado po sistemu vidnih betonov. Na obodu objekta so t.i. sendvič elementi z vstavljenjo toplotno izolacijo in vidno betonsko površino.</p>
Stavbno pohištvo v objektu	<p>Vhodna vrata v objekt so izdelana iz alu profilov v kombinaciji s steklenimi površinami. Prehod na mestu posameznih hodnikov proti stanovanjem je iz kovinskih profilov in steklenih polnil. Vhodna vrata v stanovanje so polna, klasična vhodna vrata. Notranja vrata posameznih prostorih stanovanja so lesena (polna).</p> <p>Okna v stanovanju so iz lesenih profilov in dvoslojne termopan zasteklitve. Okna so opremljena z roletami.</p>
Finalna obdelava prostora – (ocena)	<p><u>Tlaki</u>: v sobi, kuhinji in vetrolovu je položen klasični parket, v kopalnici je položena keramika.</p> <p>Dostopni hodniki in stopnišče objekta ima keramiko, teracco tlake. Hodniki proti stanovanjem imajo pvc tlak. Hodniki v kletni etaži so zaglajeni betonski tlaki. Prav tako tudi v shrambah in tehničnih prostorih.</p> <p><u>Stene in stropovi</u>: so ometane/ni ter slikopleskarsko obdelani. Sanitarni prostori in deli kuhinje imajo vgrajeno keramiko. V sanitarnih prostorih so stene do stropa obložene z keramiko.</p> <p>V skupnih prostorih kletne etaže in shrambi stanovanja so vidne betonske stene in stropovi.</p>

Inštalacije (ocena)	<p><u>Elektrika</u>; Na skupnih delih se poraba deli po ključu. Pripravljen je podometni razvod po stropni konstrukciji ter po stenah objekta. Stanovanje ima svoj števec porabe ter notranji razvod.</p> <p><u>Vodovod</u>; Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Ima lasten števec porabe. Izveden je cevni razvod po posameznih prostorih. Razvod je izveden v celoti in je podometne izvedbe.</p> <p>Priprava tople vode je izvedena preko toplotne postaje in daljinskega ogrevanja. Poraba po posameznih stanovanjih se deli po števcu porabe.</p> <p><u>Ogrevanje</u>; Objekt je priključen na javno toplovodno omrežje. Ima lastno toplotno postajo in razvod do posameznih stanovanj. Način ogrevanja je izveden preko skupne razdelilne postaje v kateri je dovod javnega toplovodnega omrežja. Znotraj posameznega objekta so izvedeni cevni razvodi do posameznega stanovanja. V stanovanju so vgrajeni stenski radiatorji. Poraba posameznega stanovanja se vodi preko kalorimetrov.</p> <p><u>Plin</u>; v posameznem stanovanju je plinska instalacija za kuhinje</p> <p><u>Prezračevanje</u>; je izvedeno na naraven način preko oken stanovanja. Kopalnica in kuhinja imata lokalni odvod.</p> <p><u>Klimatizacija</u>; /</p> <p><u>Telefonska instalacija</u>; je vgrajena v objekt in v stanovanje.</p> <p><u>Domofon</u>; vgrajen v objekt in v stanovanje</p>
Stanje vzdrževanja objekta	<p>Objekt je solidno grajen, skladno z pravili gradbene stroke svojega časa. V objektu so uporabljeni materiali povprečne in dobre kvalitete. Objekt je zaključen v celoti, na njem ni vidnih večjih poškodb ali zamakanj. Skupni deli so primerno vzdrževani.</p> <p>Objekt ima nekoliko slabšo energetske bilanco v primerjavi z današnjimi standardi.</p> <p>Stanovanje je slabše vzdrževano. Posamezni deli (stenske in talne obdelave ter stavbno pohištvo) so zastarani in dotrajani. Stanovanje je potrebno prenove.</p>
Leto izgradnje	Večstanovanjski objekt je bil zgrajen v letu 1986 (vir: GURS).
Ostalo – pripadajoči deli	Stanovanju pripada shramba v kletni etaži. Shramba je izdelana kot samostojna enota, dostopna preko lokalnega hodnika. Shrambe so zidane, čelna stena je izvedena kot lesena stukatna stena. Tlak je zaglajena betonska površina, stene in stropovi so ometani.
Najboljša raba	Najboljša raba nepremičnine je kot dosedaj – stanovanjska raba.
Ostalo	/

Lastništvo

je preverjeno na podlagi zemljiškoknjižnih izpiskov, znak ID 1772-1828-189, k.o. Slape. Lastnina po ZK ne vpliva na oceno tržne vrednosti.

Omejitev pravic: na nepremičnini / stanovanju je vpisana pravica prepoved obremenitve in odtujitve na podlagi Pogodbe o dosmrtnem preživljanju, sklenjene v obliki notarskega zapisa opr. št. SV 435/20 z dne 12.06.2020, v korist imetnika (Igor Babnik). Ta pravica vpliva na vrednost nepremičnine.

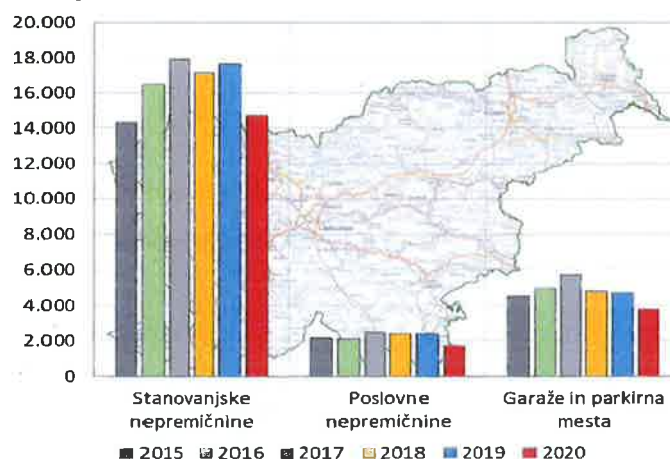
Trg nepremičnin

Splošni trendi – leto 1996 - 2021 (vir: letna poročila GURS):

Trg nepremičnin se je najprej oblikoval na območjih večjih mest in turističnih središč. V času od osamosvojitve do leta 1996 je kazal znake skokovite – neumirjene rasti. Takrat je trg nepremičnin dosegel eno izmed nižjih vrednosti nato pa je trg kazal stalni trend naraščanja z občasnimi umiritvami. Trg nepremičnin je izkazoval trend rasti vse do konca leta 2008. Takrat se je trend rasti obrnil in začel kazati negativno rast. Trg najemnin posameznih vrst nepremičnin je deloval bolj umirjeno, spremembe so se dogajale na daljše obdobje. Pri trgu oddajanja nepremičnin ni zaznati tako izrazitih skokov kot so izkazani pri prodajnih cenah nepremičnin. Nihaj cene stanovanj v tretjem četrtletju 2007, ki je sledil poku nepremičninskega balona v ZDA, je bil prvo opozorilo o možnosti krize na našem trgu. Ta se je v začetku leta 2008 tudi dejansko pokazala. Najprej se je začel zmanjševati promet s stanovanjskimi nepremičninami, cene pa so statistično še naraščale. Razlog naraščanja povprečnih cen v tem obdobju gre iskati v tem, da so se uspešno prodajale le še »boljše« in s tem relativno dražje nepremičnine, medtem ko so »slabše« zaradi nerealno visokih ponudbenih cen že ostajale neprodane. Promet se je še naprej močno zmanjševal, cene pa so začele padati šele v tretjem četrtletju 2008. Padanje se je nadaljevalo vse do prve polovice leta 2009, ko so cene in promet na slovenskem nepremičninskem trgu statistično dosegli najnižjo raven. Padec cen se je izkazoval na celotnem trgu nepremičnin. Nekatera področja je padec cen zajel prej.

Slovenija, ki je imela leta 2008 še pozitivno gospodarsko rast, se je v letu 2009 znašla med državami, ki jih je kriza najhuje prizadela. Gospodarska dejavnost se je v primerjavi z letom prej močno znižala, BDP je realno upadel za 7,8 %. Občutno se je znižal obseg tujega in domačega povpraševanja. Zmanjšalo se je število delovno aktivnih prebivalcev, število brezposelnih pa je preseglo sto tisoč. Sloveniji se v letu 2009 in dalje ni uspelo izvit iz objema krize. Rast BDP je bila manjša, kot je bilo povprečje evrskega območja.

Gospodarska kriza, naraščanje brezposelnosti in stagniranje realnih plač so v zadnjih letih povzročili upadanje kupne moči in zmanjševanje povpraševanja, kar se je pokazalo tudi na nepremičninskem trgu. Kljub jamstvenim shemam države se kreditiranje realnega sektorja in prebivalstva ni prav razmahnilo. Predvsem je bilo majhno povpraševanje po stanovanjskih kreditih pri prebivalstvu. Deloma so k temu prispevale negotove gospodarske in socialne razmere, najpomembnejši dejavnik, ki je bil vzrok za mrtvilo na nepremičninskem trgu, pa so bila vendarle pričakovanja morebitnih kupcev. Glede na krizo nepremičninskega trga so vsi pričakovali nadaljnje padanje cen. Stanje se je v letu 2014 rahlo popravilo, oživljanje trga nepremičnin se je v naslednjih letih nadaljevalo.



Slika: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2020

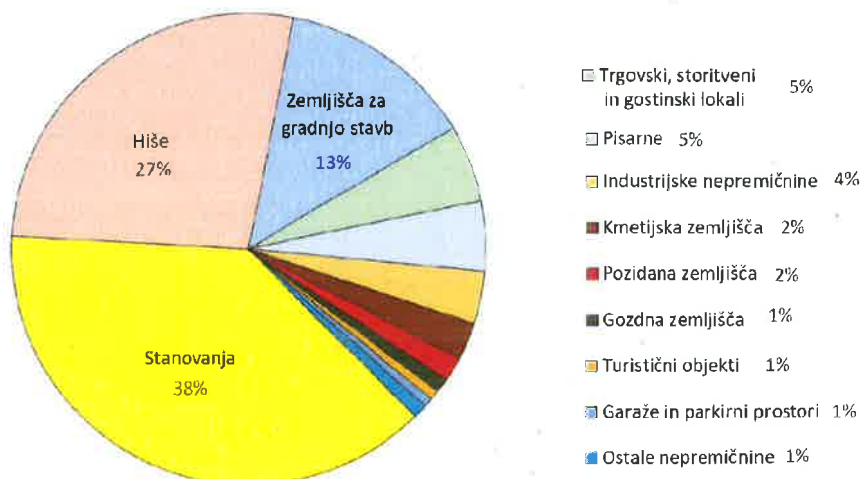
Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu. Od leta 2015 do leta 2017 je bilo povečanje obsega prometa z zemljišči za gradnjo in s stanovanjskimi hišami, ki se v večjem delu nahajajo zunaj strnjenih mestnih središč. Razlog temu je verjetno potrebno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih najbolj aktivnih trgih stanovanjskih nepremičnin v državi.

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Trend rasti cen nepremičnin je zaznan v letu 2018 in 2019. V letu 2020 se je število izvedenih prodaj zaradi pandemije virusa Covid 19 močno zmanjšalo vendar se je ohranila višina cen nepremičnin. V letu 2021 se nadaljuje rast vseh vrst nepremičnin. Število sklenjenih poslov je nekoliko nižje glede na pretekla leta. Cene ostajajo nespremenjene.

Dogajanje na trgu nepremičnin – leto 1996 - 20210 (vir: letno poročilo GURS in analize portala Slonep):

V preteklosti se je trg nepremičnin razvijal, povpraševanje v večjih središčih je bilo več ali manj konstantno, z občasnimi nihanji, na podeželju je bil trend manjši z večjimi nihanji. Iz tega razloga je obdobje od leta 1996 do leta 2009 obdobje rasti trga nepremičnin tako po obsegu kot po cenovni plati. Slovenija spada med države, v katerih so v letu 2009 padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. Glede na obseg realiziranega prometa pa lahko leto 2009 tudi za nepremičninski trg označimo kot izrazito krizno leto.

Od leta 2009 do leta 2014 je trg nepremičnin doživel manjše vzpone in padce. Realne cene nepremičnin so se znižale, tržna aktivnost pa se je v primerjavi s kriznim letom 2009 povečala. V letu 2014 je nastopila rahla oživetev trga. Cene nepremičnin so se začele postopno zviševati. Ugodne gospodarske okoliščine in klima so vzpodbujale rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki so vplivali na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so bile nizke obrestne mere in rast obsega stanovanjskih posojil, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere so poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujale tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih je vplival tudi vse večji interes potencialnih investitorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg saj je bila kvota neprodanih nepremičnin iz leta 2018 porabljena.



Slika: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2020

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolj prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo, v letu 2019 pa doseglo velik delež prodaj. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami, ki vrednostno običajno predstavlja okoli 10 odstotkov vsega letnega prometa z nepremičninami, se je povišal na dobrih 20 odstotkov.

Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih naslednjih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Kljub pospešeni gradbeni aktivnosti, predvsem v Ljubljani in na Obali, vse bolj pa tudi v ostalih delih Slovenije, v letu 2019 na trg še zdaleč ni prišlo zadostno število novih stanovanj. Glavnina novih stanovanj, ki bi zadostila obstoječemu povpraševanju, naj bi bila zgrajenih do konca leta 2021.

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Preglednica: število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 – 2020

Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v časa krize naslednjih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9 odstotkov in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8 odstotkov. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začasnih podatkih, znašal le še slabe 3 odstotke.

Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja.

Obseg kupoprodaj zemljišč

V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

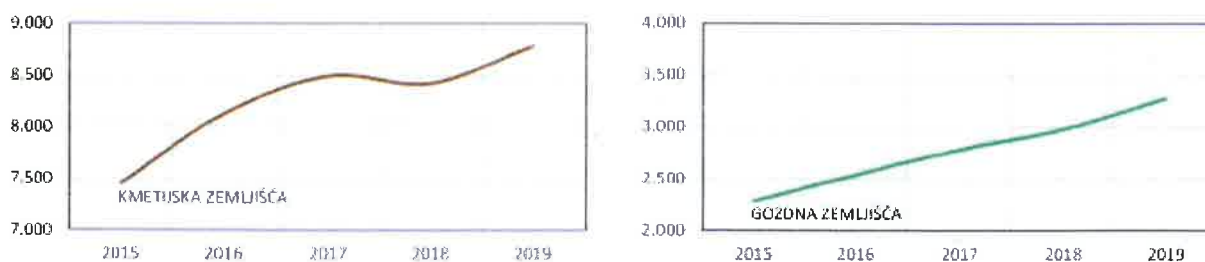
Obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb je pri nas v največji meri odvisen od ponudbe in povpraševanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. V obdobjih, ko je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah veliko, zraste tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih enot.

Po obratu cen in hitri rasti povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2015 se je močno povečalo tudi povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, tako za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji kot za gradnjo stanovanj za trg. V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize naslednjih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen nekoliko umirila. Lani se je rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo nadaljevala klub epidemiji, verjetno pa bi bila, če epidemije ne bi bilo, rast še večja.

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Preglednica: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

Pri trgovanju s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči so bila sicer prisotna nihanja v obsegu trgovanja, ki so predvsem posledica sprememb v velikostni strukturi prodanih zemljišč po letih. Kljub temu je tudi za kmetijska in gozdna zemljišča v obdobju zadnjih treh let jasno razpoznaven trend rasti obsega trgovanja. Tako za kmetijska kot za gozdna zemljišča je bil glede na skupno prodano površino v letu 2019 obseg trgovanja v primerjavi z letom 2015 za okoli četrtno.

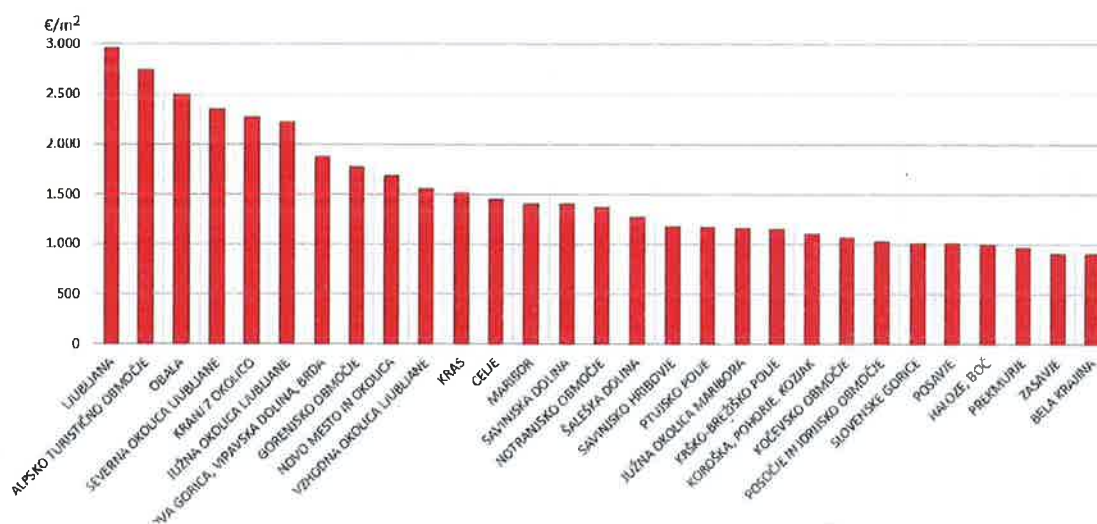


Slika: Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015 – 2019

Podrobnejše dogajanje na trgu nepremičnin – leto 1996 - 2020 (vir; letno poročilo GURS in analize portala Slonep):

Stanovanja; Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m²) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 10 odstotkov.

Cene stanovanj so zadnja tri leta najvišje v Ljubljani, kjer so bile lani več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem. Po ravni cen sledi območje Obale brez Kopra z letoviškimi mesti, ki so imela primat najvišjih cen stanovanj v državi do leta 2016. Tu so bile lani cene stanovanj za slabih 10 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj v Kopru (dobrih 30 odstotkov), na območju Okolice Ljubljane (dobrih 20 odstotkov) in v Kranju (10 odstotkov). Cene stanovanj v Novi Gorici, ki so v času krize nepremičninskega trga padle pod slovensko povprečje, so se temu v zadnjem letu že povsem približale. Raven cen stanovanj v Mariboru in Celju je približno enaka, v povprečju pa so cene stanovanj za več kot polovico nižje kot v Ljubljani oziroma okoli 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem. Najnižje cene stanovanj ima med obravnavanimi območji Murska Sobota, kjer so več kot 40 odstotkov nižje od povprečja in več kot 60 odstotkov nižje od ljubljanskih.



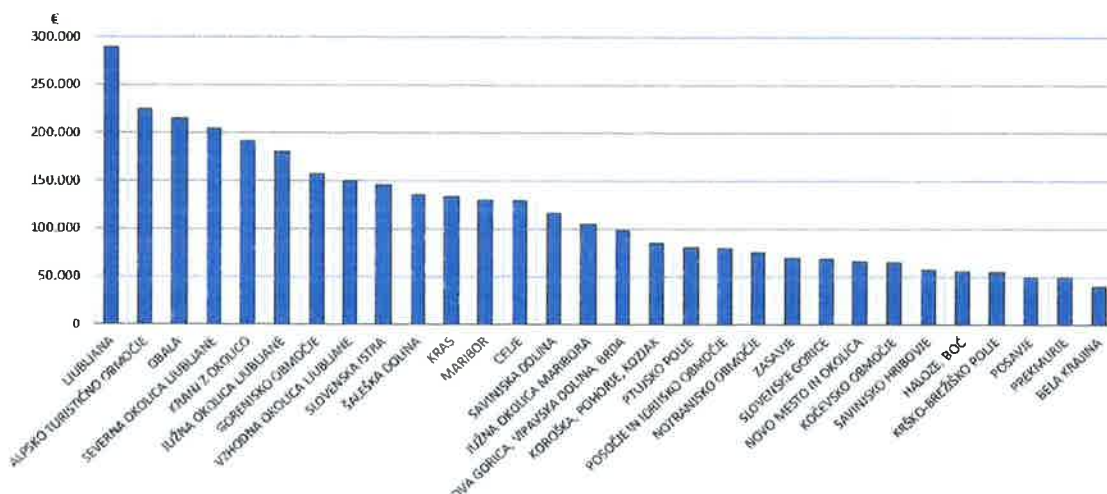
Slika: Povprečne cene na m² prodanih stanovanj, za izbrana tržna analitična območja, 2015–2019

Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m².

Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m² je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m²) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m²).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Halozah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

Stanovanjske hiše; Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen.



Slika: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš lani v povprečju še vedno nižje za cca 10 odstotkov. Cene hiš se še niso približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtno nižje od tistih iz leta 2008. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš je ocenjeno, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene. Pri primerjavi cen hiš med obravnavanimi območji je treba upoštevati, da se lastnosti prodanih hiš med območji razlikujejo. V mestih velik delež kupoprodaj predstavljajo vrstne hiše in dvojčki, medtem ko v okolici mest prevladujejo samostojne hiše. Posledično so hiše v okolici mest v povprečju večje in imajo večje pripadajoče zemljišče. Posebna zgodba je Obala, kjer se večinoma prodajajo počitniške hiše, ki so bolj ali manj oddaljene od morja, kar bistveno vpliva na njihovo ceno. Na območju Obale brez Kopra so hiše v povprečju najmanjše in imajo tudi najmanjše pripadajoče zemljišče.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov). Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €). V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani.

Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeno cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Garaže in parkirni prostori; Trg garaž in parkirnih mest v Sloveniji ima določene posebnosti. Garaže in parkirni prostori se prodajajo samostojno ali v paketu s stanovanji in hišami, katerim pripadajo. O samostojnem trgu garaž in parkirnih prostorov lahko govorimo le v največjih mestih, kjer obstaja za garaže tudi najemni trg. Ponudba za nakup garaž in parkirnih prostorov v večjih urbanih središčih, kjer prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki nimajo pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih prostorov, zaradi kroničnega pomanjkanja parkirnih mest praktično nikjer ne dosega povpraševanja. Zaradi majhne ponudbe in stalnega povpraševanja po parkirnih prostorih za najem, so tržne cene garaž in parkirnih prostorov relativno visoke.

Leta 2019 je povprečna cena garaže oziroma parkirnega prostora v Sloveniji znašala 8.600 evrov. Najvišje cene so, na račun zaprtih garaž v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, dosegale garaže v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, za katere je bilo potrebno v povprečju odšteti 9.600 evrov. Tesno so jim sledili parkirni prostori v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, s povprečno ceno 9.500 evrov. Najcenejše so bile samostojne in vrstne garaže, za katere je bilo treba v povprečju odšteti 7.000 evrov.

Od leta 2015, ko smo bili sicer priča pospešeni rasti nepremičninskega trga, predvsem zaradi kronično omejene ponudbe za garaže in parkirne prostore ni bilo zaznati večjega povečanja števila transakcij. Bilo pa je zaznati občutno povišanje cen garaž in parkirnih prostorov v zadnjem letu. Cene so se v primerjavi z letom prej povišale za slabih 10 odstotkov. Najbolj so zrasle cene parkirnih prostorov v skupnih garažnih hišah stanovanjskih blokov in stolpnih, kjer je povpraševanje stalno prisotno, ponudba pa zelo majhna.

V Ljubljani je bila leta 2019 povprečna cena garaž in parkirnih prostorov 11.300 evrov. V primerjavi z letom 2018 se je zvišala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 14 odstotkov. Kupoprodaje garaž v garažnih hišah so predstavljale 63 odstotkov, kupoprodaje parkirnih prostorov v garažnih hišah 19 odstotkov in kupoprodaje samostojnih in vrstnih garaž 18 odstotkov vseh transakcij. V Mariboru je bila leta 2019 povprečna cena garaž in parkirnih prostorov 6.400 evrov. V primerjavi z letom 2018 se je zvišala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 16 odstotkov. Kupoprodaje samostojnih in vrstnih garaž so predstavljale dobrih 45 odstotkov vseh transakcij, kupoprodaje garaž v garažnih hišah in parkirnih prostorov v garažnih hišah pa po okoli 27 odstotkov.

Glede na število realiziranih kupoprodaj predstavljata edina res razvita trga z garažami in parkirnimi prostori Ljubljana in Maribor. Za obe mesti je zaradi kroničnega pomanjkanja parkirnih mest v predelih s starejšimi večstanovanjskimi stavbami in posledično velikega povpraševanja značilen tudi razvit najemni trg garaž in parkirnih prostorov.

Poslovne nepremičnine; V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin. Evidenca trga nepremičnin, ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnava, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo.

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

Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev.

Trgovanje s pisarniški prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017 in 2018, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrastle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

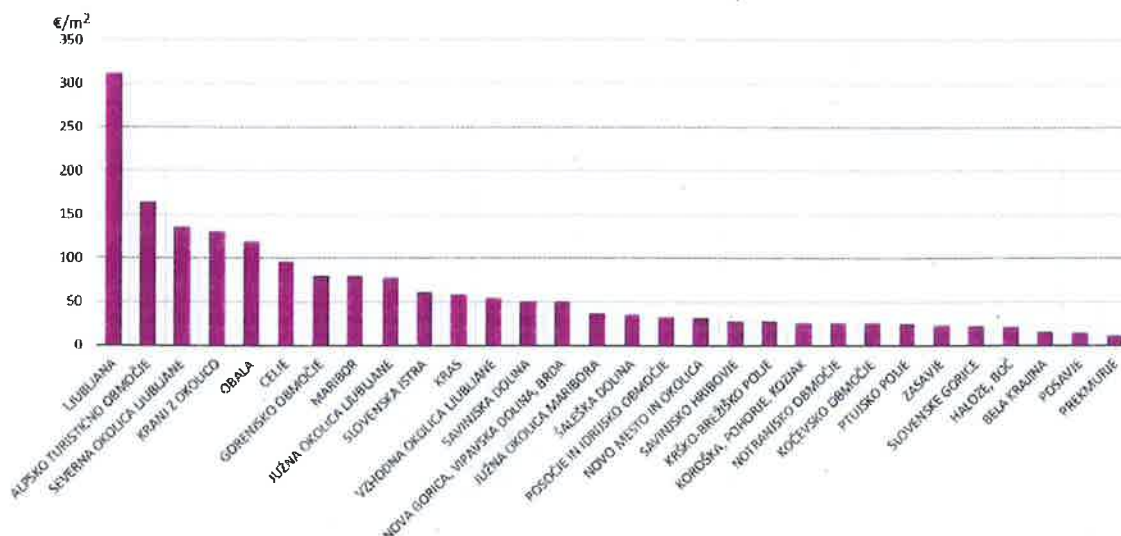
Lokali; Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg. Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, statistika ocenjuje, da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.

Trg zemljišč; Trg zemljišč se glede na namensko rabo nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo stavb, ki vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 odstotkov letnega prometa z vsemi nepremičninami, medtem ko predstavljata trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupaj okoli 3 odstotke prometa.

Zemljišča za gradnjo stavb; Skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.



Slika: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah.

Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanimi središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola). Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Kmetijska zemljišča; Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda.

Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj zakonodaja zanje določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta. Na tak način se omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene in so za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Taka regulacija omogoča konkurenco kmetov za kmetijska zemljišča, ki se bodo kot taka tudi dejansko uporabljala.

Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč se izvede na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja in tudi sicer predstavlja najbolj agrarno območje v državi. Značilna je razmeroma velika korelacija med višino cen kmetijskih zemljišč in splošno ravno cen nepremičnin na posameznem regionalnem območju. Praviloma pa so cene kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih, z manjšimi ali večjimi letnimi nihanjem zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč, razmeroma stabilne oziroma na dolgi rok kažejo tendenco rahle rasti.

Srednja cena kmetijskega zemljišča brez trajnih nasadov je na ravni države lani znašala 1,45 €/m², srednja velikost prodanih zemljišč pa 3.600 kvadratnih metrov.

Cene kmetijskih zemljišč na obravnavanih tržnih analitičnih območjih so zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno, različne. Cene kmetijskih zemljišč na območjih, kjer so zemljišča praviloma najdražja, so bile lani več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma občutne tudi razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji.

Raven cen kmetijskih zemljišč je tradicionalno najvišja na Primorskem območju tudi zaradi ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih panog kmetijstva, predvsem vrtnarstva in sadjarstva. Razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč je veliko povpraševanje in pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene ter na splošno visoke cene vseh nepremičnin na priobalnem področju. Kot običajno so bile cene kmetijskih zemljišč na Primorskem območju najvišje tudi lani. Srednja cena zemljišča je bila okoli 5,30 €/m², na priobalnem področju celo 6,50 €/m².

Po ravni cen poleg Primorja izstopa še Gorenjska, kjer je bila srednja cena kmetijskega zemljišča lani prav tako okoli 5,30 €/m². Na severovzhodnem dolinskem področju Gorenjske, kjer so cene kmetijskih zemljišč že vrsto let med najvišjimi v Sloveniji, je bila lani srednja cena zemljišča 6,00 €/m². Na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa je bila srednja cena okoli 2,60 €/m².

Primorski in Gorenjski po ravni cen sledi Alpsko območje, kjer so cene kmetijskih zemljišč že občutno nižje, a še vedno visoko nad slovenskim povprečjem. Lani je bila srednja cena zemljišča na tem območju okoli 2,80 €/m². Razlog za razmeroma visoke cene kmetijskih zemljišč na območju Julijskih Alp, Karavank in Savinjskih Alp, kjer je fond pravih kmetijskih zemljišč seveda majhen, je vsaj deloma enak kot v Primorju – pogosto se zemljišča kupujejo za druge namene.

Nad slovenskim povprečjem so tudi cene kmetijskih zemljišč na Koroškem, na območju Krasa, Vipavske doline in Goriških Brd, na Osrednjeslovenskem in Štajerskem območju. Na teh območjih je bila srednja cena kmetijskega zemljišča lani med 2,00 €/m² in 2,30 €/m². Na Savinjskem območju je bila srednja cena 1,65 €/m².

Cene kmetijskih zemljišč na ostalih obravnavanih območjih so pod slovenskim povprečjem. Srednja cena zemljišča na območju Idrijsko hribovje, ki glede na fond kmetijskih zemljišč ne sodi med »kmetijska območja«, in na Kočevskem območju in v Suhi Krajini je lani znašala okoli 1,20 €/m². Najnižje cene kmetijskih zemljišč so na Notranjskem, v gričevnatih predelih Prekmurja in v Beli Krajini. V nižinskem delu Prekmurja so bile cene kmetijskih zemljišč za pol višje kot v gričevnatem delu. Srednja cena zemljišča v nižinskem delu Prekmurja je bila lani 1,50 €/m², v gričevnatem delu pa okoli 1,00 €. Podobno je bila tudi na območju Novega mesta z okolico srednja cena zemljišča 1,50 €/m², na območju Vzhodno Posavsko hribovje z Bizeljskim in v Beli Krajini pa okoli 1,00 €.

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	3%	5%	10%	17%	25%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%
PREKMURJE	3%	8%	17%	30%	51%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	17%	14%
NOTRANJSKA	8%	6%	4%	6%	13%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	6%	10%	8%	14%	19%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	5%	5%	8%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	-4%	1%	5%	11%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	22%	23%	23%	24%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-17%	-7%	1%	-7%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	4%	7%	14%	33%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-14%	-14%	-13%	-7%

Slika: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020

Gozdna zemljišča; Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda.

Prodaja gozdnih zemljišč je v Sloveniji regulirana tako, da zakonodaja za gozdove, tako kot za kmetijska zemljišča, določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

Za trg gozdnih zemljišč so po območjih značilna velika nihanja skupne prodane površine med leti, saj lahko že ena ali dve veliki prodaji odločilno vplivata na skupno prodano površino zemljišč na nekem območju. Po površini je bilo tako lani največ gozdnih zemljišč prodanih na območju Obale, Krasa in Goriških Brd (prek 4 tisoč hektarov), kjer smo sicer evidentirali najmanjše število transakcij (približno 200) in je bila povprečna velikost prodanega zemljišča okoli

20 hektarov. Daleč najmanjša skupna površina zemljišč, le približno 400 hektarov, je bila prodana na območju Osrednje Slovenije, kjer je povprečna velikost prodanega zemljišča znašala le 1,5 hektara.

V Sloveniji so po letu 2015, zaradi ugodnih gospodarskih razmer in splošne rasti cen nepremičnin, zrasle tudi cene gozdnih zemljišč. Na ravni države so bile v primerjavi z letom 2015 lani višje že za 20 odstotkov, predvsem na račun 7-odstotne rasti leta 2017 in kar 10-odstotne rasti v lanskem letu. Rast cen gozdnih zemljišč na ravni države lahko zaradi sprememb v velikostni in kakovostni strukturi prodanih zemljišč med leti precej niha. Na dolgi rok pa gozdna zemljišča v Sloveniji že dolgo kažejo stabilen trend počasne rasti cen.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.049	0,44	0,58	0,80	8.100
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	231	0,45	0,60	0,80	8.200
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	181	0,35	0,45	0,60	11.800
ŠTAJERSKO OBMOČJE	142	0,58	0,74	1,00	6.600
POSAVSKO HRIBOVJE	135	0,44	0,56	0,74	8.100
PREKMURSKO OBMOČJE	107	0,42	0,52	0,65	3.700
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	92	0,50	0,60	0,91	9.800
OBALA, KRAS, BRDA	68	0,46	0,72	1,00	5.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	56	0,45	0,58	0,90	13.100
GORENJSKO OBMOČJE	37	0,59	0,76	1,00	12.500

Slika: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	-2%	1%	7%	2%	10%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	6%	2%	3%	12%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-1%	6%	4%	2%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-5%	4%	12%	-2%	19%
POSAVSKO HRIBOVJE	0%	0%	3%	10%	8%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	2%	6%	5%	9%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2%	4%	7%	-3%	4%
OBALA, KRAS, BRDA	-3%	4%	2%	-4%	0%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	-1%	9%	0%	2%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	0%	10%	-1%	12%

Slika: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

Pri gozdnih zemljiščih je, zaradi velikih nihanj v velikosti prodanih zemljišč, relativno število transakcij glede na fond pogosto boljši pokazatelj aktivnosti trga kot skupna prodana površina. Po obeh kriterijih je bil sicer trg gozdnih zemljišč leta 2020 daleč najbolj dejaven na območju Prekmurja.

Po nedejavnosti trga je lani izstopalo sicer najbolj gozdnato območje Severne Primorske in Notranjske, ki je bilo po obeh kriterijih daleč pod slovenskim povprečjem. Glede na prodano površino je bil trg gozdnih zemljišč najmanj dejaven na območju Osrednje Slovenije, glede na število realiziranih transakcij pa na območju Koroške.

Stanje na obravnavani lokaciji

Na obravnavani lokaciji se nahaja urejena gradnja znotraj katere se pojavljajo pretežno večstanovanjski objekti, na širšem območju pa tudi objekti upravne, storitvene in izobraževalne dejavnosti. Območje je urejeno na podlagi planskih dokumentov. Širša lokacija je urbanizirana v smislu komunalne in infrastrukturne opreme.

Ocenjujem, da se obravnava nepremičnina nahaja na povprečni lokaciji, na robu zgoščene pozidave centra mesta. Ima dobro komunalno opremljenost zemljišč ter primerno povezavo z dostopi in oskrbo z javnimi, upravnimi, izobraževalnimi in oskrbnimi objekti. Dostopnost do objekta je brez ovir. Parkirnih površin je po oceni premalo za število stanovanj v obravnavanem in sosednjih objektih.

Obravnavano stanovanje je potrebno obnove. Na stanovanju je vpisana pravica prepoved obremenitve in odtujitve na podlagi Pogodbe o dosmrtnem preživljanju,

Interes kupcev na tej lokacijo obstaja. Lokacija je zanimiva tudi v prihodnje.

Površine nepremičnine:

V nadaljevanju so podane površine obravnavane nepremičnine. Te so povzete po dejanski izmeri, v času ogleda nepremičnine. Meritev je bila opravljena s pomočjo digitalnega merilca razdalj Leica, tip Disto X4.

Prostor	sum - m2	a =	b =	v =	tlaki	stene	strop
kletna etaža		2,00					
shramba	2,00	1,65	1,21	2,80	beton	omet	omet
stanovanje		35,92					
vetrolov	2,85	1,90	1,50	2,50	parket	omet	omet
kopalnica	3,59	1,95	1,84	2,50	keramika	keramika	omet
	-0,43	-0,52	0,82	2,50	keramika	keramika	omet
soba	21,32	4,10	5,20	2,50	parket	omet	omet
kuhinja	2,98	1,49	2,00	2,50	parket	omet	omet
	0,42	-0,60	-0,70	2,50	parket	omet	omet
balkon	5,19	3,46	1,50	2,50	keramika	omet	omet
Skupaj:	37,92						

Rekapitulacija:

stanovanjske površine	30,73 m2
balkoni in terase, atrij	5,19 m2
poslovne površine	0,00 m2
tehnični / garažni prostori	2,00 m2
nedokončani prostori	0,00 m2
površine izven objekta	0,00 m2
skupaj:	37,92 m2

Uporabne površine: 30,73 m2

Površine - GURS: 37,80 m2

letnik objekta 1986

Opomba 1:

Skupna izmera posameznih prostorov se nekoliko razlikuje kot to navaja podatek iz javne evidence GURSa. Menim, da je to posledica zaokrožitve posameznih izmer oziroma povzemanje površin iz projekta (ne dejanskega stanja). Prav tako v evidenci GURSa ni upoštevan uporabi prostor pred vhodom v stanovanje. V nadaljevanju so upoštevane izmerjene površine.

ocenjevanje vrednosti

V nadaljevanju sledi določitev tržne vrednosti obravnavane nepremičnine in sicer po stanju na dan izdelave poročila.

Za določitev vrednosti nepremičnine je bila uporabljena metoda primerljivih prodaj (tržna metoda); s to metodo določimo tržno vrednost na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino

Metoda stroškovnega pristopa; vrednost nepremičnine ocenjujemo na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen in dohodkovna metoda; ki temelji na produktivnosti nepremičnine, to je ocenjevanju oziroma napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije nista bili uporabljeni. Stroškovna in dohodkovna metoda nam v tem trenutku ne daje realnih rezultatov. Cene določene na ta način zaradi okoliščin odstopajo od tržnih cen.

Določitev vrednosti po posamezni metodi ni dejstvo pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je potrebno plačati za neko sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo po kateri se ocenjuje vrednost pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jo bo določena stranka imela od lastništva. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerje ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi svoje razumevanje relativnih koristi blaga, storitev ali posameznih potreb in želja.

Pristop primerljivih prodaj:

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o ceni.

V pristopu je potrebno proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavile na trgu. Poleg poslov, ki se nanašajo na izvedene transakcije, je potrebno preučiti tudi cene nepremičnin, ki so ponujene v prodajo, vendar je potrebno jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o posameznih poslih je potrebno prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Prilagoditve, ki so opravljene v primerljivi tabeli, temeljijo na tem, da se primerja lastnosti obravnavane nepremičnine z izbrano primerljivo nepremičnino. V kolikor so lastnosti primerljive nepremičnine boljše od obravnavane je potrebno opraviti znižanje prodajne cene (uporabi se negativni faktor) in obratno. Faktorji, ki so podani v tabeli so podani izkustveno – temeljijo na izkušnjah ocenjevalca ostalih primerljivih objektov.

Določitev tržne vrednosti nepremičnine je opravljena na podlagi izvedenih prodaj (vir: GURS – ETN in Trgnepremicnin.si). Lastnosti uporabljenih primerljivih nepremičnin so razkrite v prilogi poročila.

Enota primerjave, ki je v praksi uporabljena, se izkazuje skozi vrednost na 1 m² nepremičnine.

Tabela prilagoditev za obravnavano nepremičnino:

prodajna cena v EUR:	v EUR	124.000,00	155.000,00	130.000,00	100.000,00	170.000,00
Elementi	Referenčne prodaje					
Indikativna prod. Cena	Ocenjena	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4	Objekt 5
€/m ²		3.636,36	4.682,78	4.037,27	3.115,26	3.908,05
Datum prodaje		feb.22	avg.21	maj.21	apr.21	dec.21
Čas. Prilagoditev		0,00%	5,10%	7,65%	8,50%	1,70%
Cene/enoto s prilagoditvijo		3.636,36	4.921,60	4.346,12	3.380,06	3.974,48
Pogoji prodaje		normalni	normalni	normalni	normalni	normalni
Prilagoditev za pogoje		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cena/enot s prilagodit.		3.636,36	4.921,60	4.346,12	3.380,06	3.974,48
Lokacija		Rusjanov trg 5	Rusjanov trg 1	Preglov trg 4	Preglov trg 11	Preglov trg 3
Prilagoditev za lokacijo - tabela		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cena/enoto s prilagodit.		3.636,36	4.921,60	4.346,12	3.380,06	3.974,48
Fizične značilnosti						
Površina (m ²)	30,73	34,10	33,10	32,20	32,10	43,50
Površina (m ²)		0,34%	0,24%	0,15%	0,14%	1,28%
Površina zemljišča (m ²)	0,00	0	0	0	0	0
Površina zemljišča (m ²)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Starost	1986	1986	1986	1988	1985	1988
Starost		0,00%	0,00%	-0,75%	0,38%	-0,75%
Kvaliteta		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Vzdrževanje		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Ugodnosti/oprema		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Funkc. Ustreznost		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Dodatni kriteriji - tabela		-3,19%	-1,74%	-2,92%	-3,48%	-2,75%
Dodatni kriteriji		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Dodatni kriteriji - opis / razlaga		služnost	služnost	služnost	služnost	služnost
Dodatni kriteriji / etažnost		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Dodatni kriteriji - opis / razlaga	7N	4N	7N	3N	10N	P
Dodatni kriteriji / energetska učinkovitost		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dodatni kriteriji / vlaga		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilag. za fizične značil.		77,61%	78,69%	77,10%	77,52%	70,29%
Cena/enoto s prilagodit.		2.822,25	3.872,93	3.350,65	2.620,14	2.793,72
Uteži		20%	20%	20%	20%	20%
Prilagojena cena						
Izračun €/m ²	3.092,00	€/m2				

Izračun tržne vrednosti nepremičnine:

stanovanjski objekt 30,73 m2 x 3.092,00 €/ m2 = **95.022,00 €**

Opomba: lastnosti primerljivih nepremičnin so razkrite v nadaljevanju – glej prilogo.

Odgovor - razlaga rezultata:

Ocenjena tržna vrednost obravnavane nepremičnine, na dan izdelave poročila, znaša:

95.000,00 €

Vpliv lokacije:

vpliv lokacije:	Ocenjena	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4	Objekt 5
<i>makro lokacija</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>del mesta</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>ulica</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>dostopnost</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>upravni in kulturni program</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>mikrolega</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>karakter neposredne okolice</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>navezava na javni promet</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>navezava na individualni promet</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>obremenitve s hrupom</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>obremenitve s škodljivimi plini</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>elektrosmog</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>komunalna oprema zemljišča</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>mikrolokacija (sonce, veter, ...)</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>ostalo (pogled)</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>skupaj:</i>	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Opomba: izhodiščna vrednost je 1,00. Zapis vrednosti, ki je večji od 1,00 izraža boljšo lastnost obravnavane nepremičnine nad primerljivo in obratno. Vrednosti so izkazane kot razlika med zapisano vrednostjo in izhodiščno vrednostjo (1,00). Faktorji so podani izkustveno

Vpliv dodatnih lastnosti:

vrednosti - €/m ²	dodatno	Ocenjena	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4	Objekt 5
773,00 €	<i>balkon / terasa</i>	5,19	5,80	4,50	5,60	5,50	6,10
1.546,00 €	<i>balkon / terasa - pokrit</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.319,00 €	<i>balkon / terasa - zaprt</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.546,00 €	<i>loggia</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.236,00 €	<i>shramba / drvarnica</i>	2,00	2,00	1,80	2,00	1,80	2,40
1.855,00 €	<i>garaža</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
773,00 €	<i>nadstrešek</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
618,00 €	<i>gospodarski objekt</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
927,00 €	<i>podstreha</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>skupaj:</i>	0,00	-0,03	-0,02	-0,03	-0,03	-0,03

Razlaga izvedenih prilagoditev v primerjalni tabeli;

- časovna prilagoditev; izkazuje spremembe na trgu nepremičnin (trend gibanja cen) med obravnavanim časovnim trenutkom in trenutkom izvedene prodaje primerljivega objekta
- pogoji prodaje; izkazuje vpliv načina prodaje primerljivega objekta, ki v praksi nastopajo
- prilagoditev za lokacijo; izkazuje vpliv razlik med lokacijo obravnavane nepremičnine in primerljive nepremičnine. V obravnavanem primeru je podrobnejši vpliv lokacije izkazan v dodatni tabeli, katere povzeti rezultat je zapisan v primerljivi tabeli
- prilagoditev površine objekta; izkazuje vpliv velikosti primerljive nepremičnine napram površini obravnavane nepremičnine. Za posamezne skupine nepremičnin je poznana izhodiščna velikost, ki najpogosteje nastopa na trgu nepremičnin, odstopanja v pozitivno ali negativno smer imajo za posledico vpliv na tržno vrednost nepremičnine
- prilagoditev površine zemljišča; velikost pripadajočega zemljišča k nepremičnini ima svoj vpliv. Razlike med površino zemljišča, ki pripada primerljivemu objektu in obravnavanem

objektu se vrednotijo. Ob tem je potrebno upoštevati omejitve, ki veljajo za posamezno vrsto objektov

- vpliv starosti objekta; upošteva se predvidena življenjska doba za posamezno vrsto objekta ter vrednoti zastaranje posameznih elementov med primerljivo in obravnavano nepremičnino
- vpliv kvalitete; izkazuje vpliv kvalitete izvedene gradnje med primerljivo in obravnavano nepremičnino
- vpliv vzdrževanja; izkazuje vpliv kvalitete vzdrževanja med primerljivo in obravnavano nepremičnino
- vpliv ugodnosti/opreme; izkazuje vpliv dodatnih ugodnosti ali stopnjo opremljenosti med primerljivo in obravnavano nepremičnino
- vpliv funkcionalnosti; izkazuje vpliv funkcionalne rabe med primerljivo in obravnavano nepremičnino
- vpliv dodatnih kriterijev; izkazuje vpliv dodatnih kriterijev, ki pripadajo posamezni nepremičnini. Pri tem se obravnavajo površine balkonov, lož, teras, garaž kot samostojnih objektov, nadstreškov,, stopnja izgradnje objekta (gr. faza) ter energetska učinkovitost objekta, zamakanje oz. vlaga v objektu. Dodatne kriterije posamezne nepremičnine je potrebno razbrati in obravnavati njihov vpliv na vrednost primerljive in obravnavane nepremičnine. Dodatni kriterij se v praksi izkazuje skozi vrednost, ki mu pripada na enoto površine €/m² ter posledično vpliv na izkazano vrednost obravnavane nepremičnine, pri čemer se upoštevajo razlike med primerljivo in obravnavano nepremičnino.

V obravnavanem primeru so vplivi dodatnih kriterijev izkazani v tabeli dodatnih lastnosti.

- Uteži; izkazujejo kolikšen delež predstavlja izbrani primerljivi objekt pri določitvi izhodiščne cene za obravnavani objekt – v €/m²

Opomba:

Pri preverjanju stanja primerljivih nepremičnin je ugotovljeno in upoštevano stanje:

- Objekt 1; uporabna površina stanovanja znaša 34,10 m². Stanovanju dodatno pripada površina 5,80 m² balkona in 2,00 m² shrambe v kleti. Stanovanje se nahaja v 4.N
- Objekt 2; uporabna površina stanovanja znaša 33,10 m². Stanovanju dodatno pripada površina 4,50 m² balkona in 1,80 m² shrambe v kleti. Stanovanje se nahaja v 7.N
- Objekt 3; uporabna površina stanovanja znaša 32,20 m². Stanovanju dodatno pripada površina 5,60 m² balkona in 2,00 m² shrambe v kleti. Stanovanje se nahaja v 3.N
- Objekt 4; uporabna površina stanovanja znaša 32,10 m². Stanovanju dodatno pripada površina 5,50 m² balkona in 1,80 m² shrambe v kleti. Stanovanje se nahaja v 10.N
- Objekt 5; uporabna površina stanovanja znaša 43,50 m². Stanovanju dodatno pripada površina 6,10 m² balkona in 2,40 m² shrambe v kleti. Stanovanje se nahaja v pritličju

priloge

slike

Opomba: med ogledom nepremičnine je bilo opravljen zajem večjega slikovnega gradiva kot je predstavljeno v tem poročilu. Menim, da predstavljeno slikovno gradivo, ki je razkrito v poročilu zadostja razkritju bistvenih lastnosti obravnavane nepremičnine.



Slika: hodnik / dostop do stanovanja



Slika: vetrolov / vhod



Slika: kopalnica



Slika: soba s kuhinjo



Slika: soba s kuhinjo



Slika: soba s kuhinjo



Slika: soba s kuhinjo



Slika: balkon



Slika: shramba



Slika: skupni hodnik s stopniščem

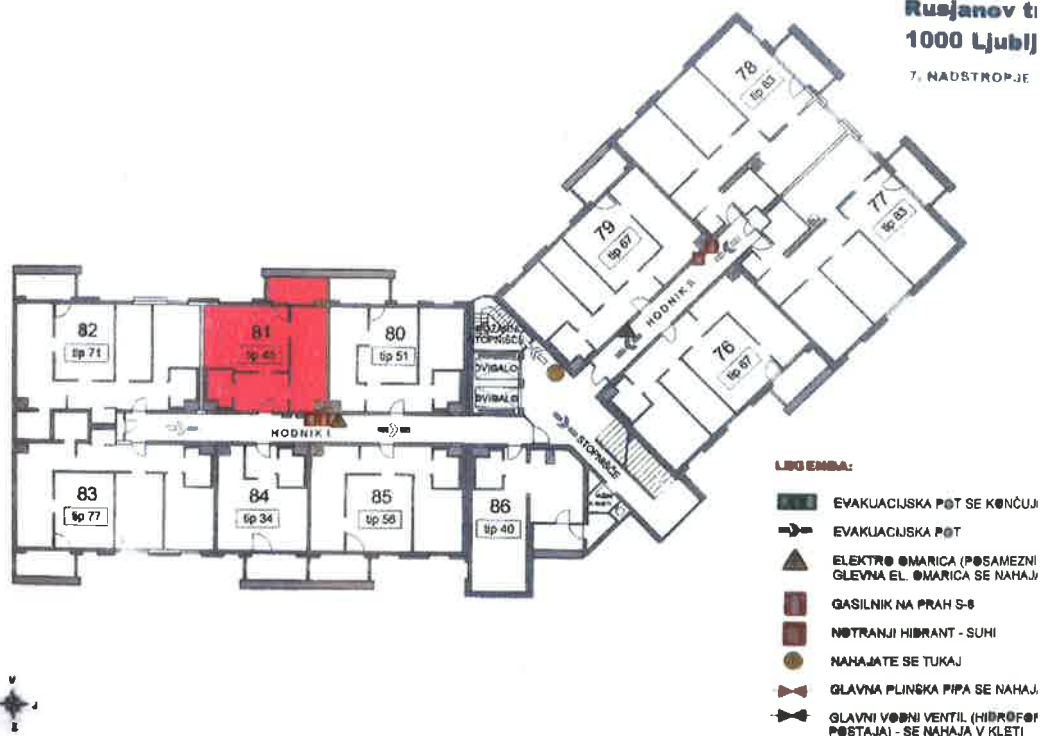


Slika: dvigala



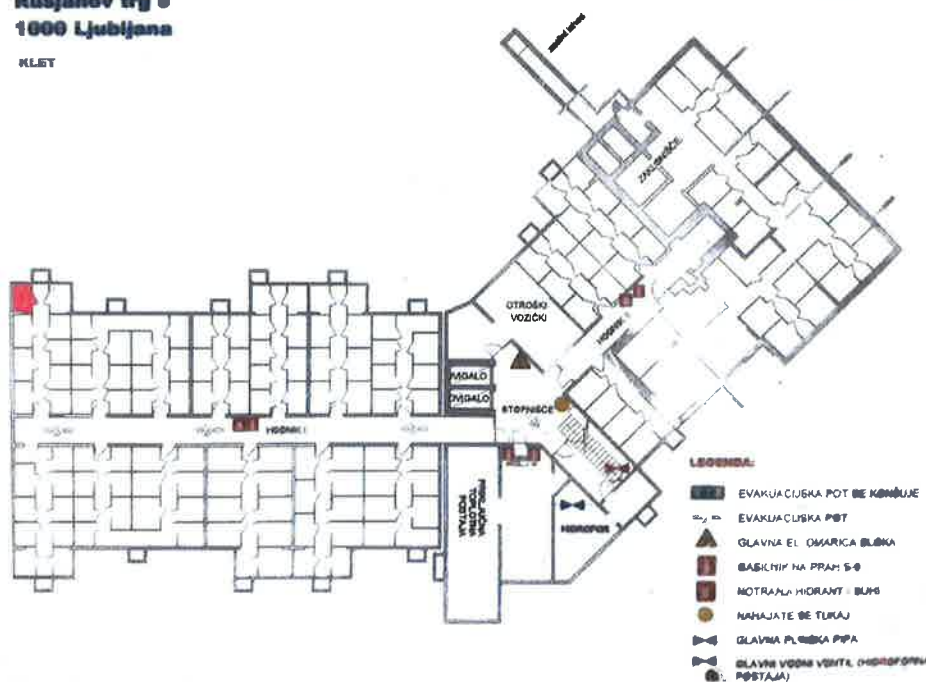
Slika: pred objektom

**Rusjanov trg
1000 Ljublj**
7. NADSTROPJE



Slika: lokacija stanovanja

**Rusjanov trg 6
1000 Ljubljana**
KLET



Slika: lokacija shrambe

Podatki o primerljivih nepremičninah:**1.Pravni posel****Podatki o pravnem poslu 638.571**

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.02.2022		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve posla:	12.01.2022		12.01.2022
Pogodbena vrednost:	124.000,00 €		124.000,00 €
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Tržnost posla:	V preverjanju		V preverjanju
Vrsta akta:	Osnovna pogodba		Osnovna pogodba
Prodan delež nepremičnine:	1/1		1/1

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.06.2016	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:		
Občina:		
Šifra katastrske občine:	1772	1772
Katastrska občina:		
Naselje:		
Številka stavbe:	1828	1828
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	Da	Da
Centroid X:	101.007,56	101.007,56
Centroid Y:	466.628,37	466.628,37
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	11 - STANOVANJSKA
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	1722, 1732	1722, 1732
Parcele, na katerih stoji stavba:		
	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
	1722	923,00
	1732	923,00
Število etaž:	12	12
Številka pritlične etaže:	1	1
Leto izgradnje stavbe:	1986	1986
Leto obnove strehe:	-	-
Leto obnove fasade:	-	-
Material nosilne konstrukcije:	2 - beton, železobeton	2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja:	1 - daljinsko ogrevanje	1 - daljinsko ogrevanje

	REN	Sicgras
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Da
Priključek na električno omrežje:	Da	Da
Priključek na telefonsko omrežje:		
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Da
Priključek na omrežje plinovoda:		
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Da	Da
Računalniška mreža:		
Vrsta (tip) stavbe:	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba
*Način temeljenja:		
*Priključek na tehnološki plin:		
*Priključek na industrijski tok:		
*Priključek na komprimiran zrak:		
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:		
Vplivno območje:		
Vrsta stavbe:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.02.2022	15.02.2022	
Vrednost ocenjevalne nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		84.995,21 €	84.995,21 €
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	STA	15	-	84.995,21
Število zapisov REN:				
Šifra katastrske občine:	1772		1772	1772
Katastrska občina:	SLAPE		SLAPE	SLAPE
Številka stavbe:	1828		1828	1828
Številka dela stavbe:	159		159	159
Občina:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naselje:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	RUSJANOV TRG		RUSJANOV TRG	RUSJANOV TRG
Hišna številka dela stavbe:	5		5	5
Številka stanovanja / poslovnega prostora:	151		151	151
Katastrski vpis:			Da	Da
Centroid X:			101.007,56	101.007,56
Centroid Y:			466.628,37	466.628,37
Dejanska raba dela stavbe:	2 - Stanovanje		2 - Stanovanje	2 - Stanovanje
Primarni-sekundarni trg:				
Upravitelj stavbe:			5541808, MASTRA storitveno podjetje d.o.o. - v stečaju	5541808, MASTRA storitveno podjetje d.o.o. - v stečaju
Številka etaže:			6	6
Dve ali več etaž:				
Lega v stavbi:	nadstropje		3 - nadstropje	3 - nadstropje
Številka nadstropja:			4	4
Atrij:				
Površina atrija:				
Leto obnove oken:			-	-
Leto obnove inštalacij:			-	-
Obstoj klima naprav:				
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	32,10		32,10	32,10
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	39,90		39,90	39,90
Prodana uporabna površina [m2]:	40,00			40,00
Posebna nepremičnina:			Ne	Ne

	ETN	REN	Sicgras
Parkirišče:			
Stanovanje je v skupni lasti:			
Nestanovanjski del je v skupni lasti:			
Kuhinja:			
Kopalnica:			
Stranišče:			
Število sob:			
Seznam drugih prostorov:	bivalni prostor, klet, odprta terasa, balkon, loža	9 - klet, 2m ² ; 10 - odprta terasa, balkon, loža, 5,8m ² ; bivalni prostor, 32,1m ²	9 - klet, 2m ² ; 10 - odprta terasa, balkon, loža, 5,8m ² ; bivalni prostor, 32,1m ²
Počitniška raba dela stavbe:			
Dejavnost prijavljena na naslovu:			
Vrsta najema:		1 - ni v najemu	1 - ni v najemu
Dvigalo:		Da	Da
Vrsta dela stavbe:			
Leto izgradnje:	1986		1986
Prodani delež:	1/1		1/1
Novogradnja:			
Opombe o nepremičnini:			
Površina 1:			
Površina 2:			
Površina 3:			

2.Pravni posel



Podatki o pravnem poslu 557.563

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.10.2021		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve posla:	30.08.2021		30.08.2021
Pogodbena vrednost:	155.000,00 €		155.000,00 €
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Tržnost posla:	V preverjanju		V preverjanju
Vrsta akta:	Osnovna pogodba		Osnovna pogodba
Prodan delež nepremičnine:	1/1		1/1

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.06.2016	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:		
Občina:		
Šifra katastrske občine:	1772	1772
Katastrska občina:		
Naselje:		
Številka stavbe:	1622	1622
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	Da	Da
Centroid X:	101.111	101.111
Centroid Y:	466.628,36	466.628,36
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	11 - STANOVANJSKA
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	1740, 1747, 1754	1740, 1747, 1754
Parcele, na katerih stoji stavba:		

Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
1740	903,00
1747	903,00
1754	903,00

Število etaž:	15	15
Številka pritlične etaže:	2	2
Leto izgradnje stavbe:	1986	1986
Leto obnove strehe:	-	-
Leto obnove fasade:	-	-
Material nosilne konstrukcije:	2 - beton, železobetonski	2 - beton, železobetonski
Vrsta ogrevanja:	1 - daljinsko ogrevanje	1 - daljinsko ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Da
Priključek na električno omrežje:	Da	Da
Priključek na telefonsko omrežje:		

	REN	Sicgras
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Da
Priključek na omrežje plinovoda:		
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Da	Da
Računalniška mreža:		
Vrsta (tip) stavbe:	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba
*Način temeljenja:		
*Priključek na tehnološki plin:		
*Priključek na industrijski tok:		
*Priključek na komprimiran zrak:		
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:		
Vplivno območje:		
Vrsta stavbe:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.10.2021	25.07.2018	
Vrednost ocenjevale nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		77.992,89 €	77.992,89 €
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	STA	15	-	77.992,89
Število zapisov REN:				
Šifra katastrske občine:	1772		1772	1772
Katastrska občina:	SLAPE		SLAPE	SLAPE
Številka stavbe:	1622		1622	1622
Številka dela stavbe:	82		82	82
Občina:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naselje:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	RUSJANOV TRG		RUSJANOV TRG	RUSJANOV TRG
Hišna številka dela stavbe:	1		1	1
Številka stanovanja / poslovnega prostora:	82		82	82
Katastrski vpis:			Da	Da
Centroid X:			101.111	101.111
Centroid Y:			466.628,36	466.628,36
Dejanska raba dela stavbe:	2 - Stanovanje		1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
Primarni-sekundarni trg:				
Upravitelj stavbe:			5541808, MASTRA storitveno podjetje d.o.o.	5541808, MASTRA storitveno podjetje d.o.o.
Številka etaže:			9	9
Dve ali več etaž:				
Lega v stavbi:	nadstropje		3 - nadstropje	3 - nadstropje
Številka nadstropja:			7	7
Atrij:				
Površina atrija:				
Leto obnove oken:			-	-
Leto obnove inštalacij:			-	-
Obstoj klima naprav:			Ne	Ne
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	29,50		29,50	29,50
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	37,60		37,60	37,60
Prodana uporabna površina [m2]:	38,00			38,00
Posebna nepremičnina:			Ne	Ne
Parkirišče:				

	ETN	REN	Sicgras
Stanovanje je v skupni lasti:			
Nestanovanjski del je v skupni lasti:			
Kuhinja:		Da	Da
Kopalnica:		Da	Da
Stranišče:		Da	Da
Število sob:		1	1
Seznam drugih prostorov:	bivalni prostor, klet, nerazporejen prostor, odprta terasa, balkon, loža	9 - klet, 1,8m ² ; 10 - odprta terasa, balkon, loža, 4,5m ² ; bivalni prostor, 29,5m ²	9 - klet, 1,8m ² ; 10 - odprta terasa, balkon, loža, 4,5m ² ; bivalni prostor, 29,5m ²
Počitniška raba dela stavbe:		Ne	Ne
Dejavnost prijavljena na naslovu:		Ne	Ne
Vrsta najema:		1 - ni v najemu	1 - ni v najemu
Dvigalo:		Da	Da
Vrsta dela stavbe:			
Leto izgradnje:	1986		1986
Prodani delež:	1/1		1/1
Novogradnja:			
Opombe o nepremičnini:			
Površina 1:			
Površina 2:			
Površina 3:			

3.Pravni posel



Podatki o pravnem poslu 542.826

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	16.06.2021		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve posla:	19.05.2021		19.05.2021
Pogodbena vrednost:	130.000,00 €		130.000,00 €
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Tržnost posla:	V preverjanju		V preverjanju
Vrsta akta:	Osnovna pogodba		Osnovna pogodba
Prodan delež nepremičnine:	1/1		1/1

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	10.07.2014	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:	1	1
Občina:		
Šifra katastrske občine:	1772	1772
Katastrska občina:	SLAPE	SLAPE
Naselje:		
Številka stavbe:	1251	1251
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	DA	DA
Centroid X:	101.326,4	101.326,4
Centroid Y:	466.309	466.309
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	11 - STANOVANJSKA
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	1557, 1567	1557, 1567
Parcele, na katerih stoji stavba:		
	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
	1557	918,00
	1567	918,00
Število etaž:	11	11
Številka pritlične etaže:	2	2
Leto izgradnje stavbe:	1988	1988
Leto obnove strehe:	-	-
Leto obnove fasade:	-	-
Material nosilne konstrukcije:	2 - beton, železobeton	2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja:	1 - daljinsko ogrevanje	1 - daljinsko ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Da
Priključek na električno omrežje:	Da	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	-	-
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Da

	REN	Sicgras
Priključek na omrežje plinovoda:	-	
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Da	Da
Računalniška mreža:	-	
Vrsta (tip) stavbe:	2 - stavba dvojček	2 - stavba dvojček
*Način temeljenja:	-	
*Priključek na tehnološki plin:	-	
*Priključek na industrijski tok:	-	
*Priključek na komprimiran zrak:	-	
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:	-	
Vplivno območje:	-	
Vrsta stavbe:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

Datum zadnje posodobitve:		ETN	REN	Sicgras
		16.06.2021	16.06.2021	
Vrednost ocenjevane nepremičnine:				
Vrednost nepremičnine:			80.029,90 €	80.029,90 €
Model vrednotenja:				
Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	STA	15	-	80.029,90
Število zapisov REN:				
Šifra katastrske občine:		1772	1772	1772
Katastrska občina:		SLAPE		SLAPE
Številka stavbe:		1251	1251	1251
Številka dela stavbe:		159	159	159
Občina:		LJUBLJANA		LJUBLJANA
Naselje:		LJUBLJANA		LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:		PREGLOV TRG		PREGLOV TRG
Hišna številka dela stavbe:		4		4
Številka stanovanja / poslovnega prostora:		140	140	140
Katastrski vpis:			Da	Da
Centroid X:			101.326,4	101.326,4
Centroid Y:			466.309	466.309
Dejanska raba dela stavbe:		2 - Stanovanje	2 - Stanovanje	2 - Stanovanje
Primarni-sekundarni trg:				
Upravitelj stavbe:			5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.	5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
Številka etaže:			5	5
Dve ali več etaž:				
Lega v stavbi:		nadstropje	3 - nadstropje	nadstropje
Številka nadstropja:			3	3
Atrij:				
Površina atrija:				
Leto obnove oken:			-	
Leto obnove inštalacij:			-	
Obstoj klima naprav:				
Uporabna površina dela stavbe [m2]:		29,70	29,70	29,70
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:		37,80	37,80	37,80
Prodana uporabna površina [m2]:		38,00		38,00
Posebna nepremičnina:			Ne	Ne
Parkirišče:				
Stanovanje je v skupni lasti:				
Nestanovanjski del je v skupni lasti:				
Kuhinja:				

	ETN	REN	Sicgras
Kopalnica:			
Stranišče:			
Število sob:			
Seznam drugih prostorov:	bivalni prostor,klet,nerazporejen prostor,odprta terasa, balkon, loža	99 - nerazporejen prostor, 0,5m ² ; 9 - klet, 2m ² ; 10 - odprta terasa, balkon, loža, 5,6m ² ; bivalni prostor, 29,7m ²	bivalni prostor,klet,nerazporejen prostor,odprta terasa, balkon, loža
Počitniška raba dela stavbe:			
Dejavnost prijavljena na naslovu:			
Vrsta najema:		1 - ni v najemu	1 - ni v najemu
Dvigalo:		Da	Da
Vrsta dela stavbe:			
Leto izgradnje:	1988		1988
Prodani delež:	1/1		1/1
Novogradnja:			
Opombe o nepremičnini:			
Površina 1:			
Površina 2:			
Površina 3:			

4.Pravni posel



Podatki o pravnem poslu 533.875

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	16.04.2021		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve posla:	08.03.2021		08.03.2021
Pogodbena vrednost:	100.000,00 €		100.000,00 €
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Tržnost posla:	V preverjanju		V preverjanju
Vrsta akta:	Osnovna pogodba		Osnovna pogodba
Prodan delež nepremičnine:	1/1		1/1

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	26.03.2015	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:	1	1
Občina:		
Šifra katastrske občine:	1730	1730
Katastrska občina:	MOSTE	MOSTE
Naselje:		
Številka stavbe:	1705	1705
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	DA	DA
Centroid X:	101.066,04	101.066,04
Centroid Y:	466.140,22	466.140,22
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	11 - STANOVANJSKA
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	1569	1569
Parcele, na katerih stoji stavba:		

Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
1569	837,00

Število etaž:	14	14
Številka pritlične etaže:	1	1
Leto izgradnje stavbe:	1985	1985
Leto obnove strehe:	-	
Leto obnove fasade:	-	
Material nosilne konstrukcije:	2 - beton, železobetonski	2 - beton, železobetonski
Vrsta ogrevanja:	1 - daljinsko ogrevanje	1 - daljinsko ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Da
Priključek na električno omrežje:	Da	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	-	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	-	

	REN	Sicgras
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Da	Da
Računalniška mreža:	-	-
Vrsta (tip) stavbe:	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba
*Način temeljenja:	-	-
*Priključek na tehnološki plin:	-	-
*Priključek na industrijski tok:	-	-
*Priključek na komprimiran zrak:	-	-
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:	-	-
Vplivno območje:	-	-
Vrsta stavbe:	-	-
Datum izročitve kupcu:	-	-
Gradbena faza:	-	-
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:	-	-
Cena stavbe z zemljiščem:	-	-
Uporabna površina [m2]:	-	-
Neto tlorisna površina [m2]:	-	-

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	16.04.2021	16.04.2021	
Vrednost ocenjevane nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		79.733,98 €	79.733,98 €
Model vrednotenja:			
Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti
100	STA	15	-
Vrednost po modelu [€]			79.733,98
Število zapisov REN:			
Šifra katastrske občine:	1730	1730	1730
Katastrska občina:	MOSTE		MOSTE
Številka stavbe:	1705	1705	1705
Številka dela stavbe:	115	115	115
Občina:	LJUBLJANA		LJUBLJANA
Naselje:	LJUBLJANA		LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	PREGLOV TRG		PREGLOV TRG
Hišna številka dela stavbe:	11		11
Številka stanovanja / poslovnega prostora:	115	115	115
Katastrski vpis:		Da	Da
Centroid X:		101.066,04	101.066,04
Centroid Y:		466.140,22	466.140,22
Dejanska raba dela stavbe:	2 - Stanovanje	2 - Stanovanje	2 - Stanovanje
Primarni-sekundarni trg:			
Upravnik stavbe:		5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.	5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
Številka etaže:		12	12
Dve ali več etaž:			
Lega v stavbi:	nadstropje	3 - nadstropje	nadstropje
Številka nadstropja:		10	10
Atrij:			
Površina atrija:			
Leto obnove oken:		-	-
Leto obnove inštalacij:		-	-
Obstoj klima naprav:			
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	30,30	30,30	30,30
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	37,60	37,60	37,60
Prodana uporabna površina [m2]:	38,00		38,00
Posebna nepremičnina:		Ne	Ne
Parkirišče:			
Stanovanje je v skupni lasti:			
Nestanovanjski del je v skupni lasti:			
Kuhinja:			
Kopalnica:			

	ETN	REN	Sicgras
Stranišče:			
Število sob:			
Seznam drugih prostorov:	bivalni prostor, klet, odprta terasa, balkon, loža	10 - odprta terasa, balkon, loža, 5,5m ² ; 9 - klet, 1,8m ² ; bivalni prostor, 30,3m ²	bivalni prostor, klet, odprta terasa, balkon, loža
Početniška raba dela stavbe:			
Dejavnost prijavljena na naslovu:			
Vrsta najema:		1 - ni v najemu	1 - ni v najemu
Dvigalo:		Da	Da
Vrsta dela stavbe:			
Leto izgradnje:	1985		1985
Prodani delež:	1/1		1/1
Novogradnja:			
Opombe o nepremičnini:			
Površina 1:			
Površina 2:			
Površina 3:			

5.Pravni posel



Podatki o pravnem poslu 629.982

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.12.2021		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve posla:	09.11.2021		09.11.2021
Pogodbena vrednost:	170.000,00 €		170.000,00 €
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Tržnost posla:	V preverjanju		V preverjanju
Vrsta akta:	Osnovna pogodba		Osnovna pogodba
Prodan delež nepremičnine:	1/1		1/1

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	10.07.2014	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:	1	1
Občina:		
Šifra katastrske občine:	1772	1772
Katastrska občina:	SLAPE	SLAPE
Naselje:		
Številka stavbe:	1251	1251
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	DA	DA
Centroid X:	101.326,4	101.326,4
Centroid Y:	466.309	466.309
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	11 - STANOVANJSKA
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	1557, 1567	1557, 1567
Parcela, na katerih stoji stavba:		

	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
	1557	918,00
	1567	918,00
Število etaž:	11	11
Številka pritlične etaže:	2	2
Leto izgradnje stavbe:	1988	1988
Leto obnove strehe:	-	
Leto obnove fasade:	-	
Material nosilne konstrukcije:	2 - beton, železobeton	2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja:	1 - daljinsko ogrevanje	1 - daljinsko ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Da
Priključek na električno omrežje:	Da	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	-	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Da

	REN	Sicgras
Priključek na omrežje plinovoda:	-	
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Da	Da
Računalniška mreža:	-	
Vrsta (tip) stavbe:	2 - stavba dvojček	2 - stavba dvojček
*Način temeljenja:	-	
*Priključek na tehnološki plin:	-	
*Priključek na industrijski tok:	-	
*Priključek na komprimiran zrak:	-	
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:	-	
Vplivno območje:	-	
Vrsta stavbe:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.12.2021	22.10.2021	
Vrednost ocenjevale nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		101.101,90 €	101.101,90 €
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	STA	15	-	101.101,90
Število zapisov REN:				
Sifra katastrske občine:	1772		1772	1772
Katastrska občina:	SLAPE		SLAPE	SLAPE
Številka stavbe:	1251		1251	1251
Številka dela stavbe:	6		6	6
Občina:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naselje:	LJUBLJANA		LJUBLJANA	LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	PREGLOV TRG		PREGLOV TRG	PREGLOV TRG
Hišna številka dela stavbe:	3		3	3
Številka stanovanja / poslovnega prostora:	6		6	6
Katastrski vpis:			Da	Da
Centroid X:			101.326,4	101.326,4
Centroid Y:			466.309	466.309
Dejanska raba dela stavbe:	2 - Stanovanje		2 - Stanovanje	2 - Stanovanje
Primarni-sekundarni trg:				
Upravitelj stavbe:			5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.	5397618, DOMO poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
Številka etaže:			2	2
Dve ali več etaž:				
Lega v stavbi:	pritličje		2 - pritličje	2 - pritličje
Številka nadstropja:			2	2
Atrij:				
Površina atrija:				
Leto obnove oken:			-	
Leto obnove inštalacij:			-	
Obstoj klima naprav:				
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	41,10		41,10	41,10
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	49,60		49,60	49,60
Prodana uporabna površina [m2]:	50,00		50,00	50,00
Posebna nepremičnina:			Ne	Ne
Parkirišče:				
Stanovanje je v skupni lasti:				
Nestanovanjski del je v skupni lasti:				
Kuhinja:				

	ETN	REN	Sicgras
Kopalnica:			
Stranišče:			
Število sob:		-	
Seznam drugih prostorov:	bivalni prostor, klet, odprta terasa, balkon, loža	10 - odprta terasa, balkon, loža, 6,1m ² ; 9 - klet, 2,4m ² ; bivalni prostor, 41,1m ²	10 - odprta terasa, balkon, loža, 6,1m ² ; 9 - klet, 2,4m ² ; bivalni prostor, 41,1m ²
Počitniška raba dela stavbe:			
Dejavnost prijavljena na naslovu:			
Vrsta najema:		1 - ni v najemu	1 - ni v najemu
Dvigalo:		Da	Da
Vrsta dela stavbe:			
Leto izgradnje:	1988		1988
Prodani delež:	1/1		1/1
Novogradnja:			
Opombe o nepremičnini:			
Površina 1:			
Površina 2:			
Površina 3:			

uporabljena literatura

- podatki spisa
- slikovno gradivo narejeno v času ogleda
- hierarhija pravi ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS št. 106/2010)
- MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja 2020
- Slovenski računovodski standardi
- podatki iz baze GURS
- podatki iz baze Zemljiške knjige
- podatki iz prostorskih planov Mestne občine Ljubljana
- podatki o izvedenih prodajah nepremičnin – portal TrgNepremičnin (<https://cenilci.cgs-labs.com/>)
- podatki o oglaševanih nepremičninah iz - portal Nepremičnine.net (<http://www.nepremicnine.net/>)
- poročilo o slovenskem trgu nepremičnin – GURS, Slonep
- podatki o posameznih lokacijah – DOF posnetki, Google street view, GURS
- podatki o stroških za posamezno vrsto del – Cening, Biro Marinko, Ljubljana
- SIST ISO 9836