

Opr. št. 0865 I 4101/2016

М.Клокова 10-12

VLOŽIŠCE 4

poročbe 10)

23 -03- 2019

(v) Izvodih

$$z(s)$$

$z(s) = \frac{1}{s^2 + 1}$        $\text{Pole at } s = \pm j$        $\text{Zero at } s = 0$

100

FILED - 1972 JUN 14 10 12 AM '72

For example, the following table shows the results of a regression analysis of the relationship between the number of hours worked per week and the number of children in the household.

EUR

## POROČILO O VREDNOSTI

## LASTNINSKE IN SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

V LJUBLJANI, NA LOKACIJI PRUŠNIKOVA ULICA 55.

VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ŠENTVID NAD LJUBLJANO – 1754:

PARCELA 1754 431/3, ID 1365235:

### LASTNIŠTVO NA DAN OCENJEVANJA:

MIRICA MENCINGER, PRUŠNIKOVA ULICA 55, 1210 LJUBLJANA – ŠENTVID, DO  
30024/100000

30024/100000

IN

PARCELA 1754 431/12, ID 4886054, IN PARCELA 1754 431/13, ID 1862279,

LASTNIŠTVO NA DAN OCENJEVANJA:

MIRICA MENCINGER, PRUŠNIKOVA ULICA 55, 1210 LJUBLJANA – ŠENTVID, DO  
1/1

1/1

**Naročnik:**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana

Opr. št. 0865 I 4101/2016

V Ljubljani, 18. september 2019

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Opr. št. 0865 I 4101/2016

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana  
Opr. št. 0865 I 4101/2016

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
**LASTNINSKE IN SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH**  
**V LJUBLJANI, NA LOKACIJI PRUŠNIKOVA ULICA 55,**  
**VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ŠENTVID NAD LJUBLJANO – 1754:**

PARCELA 1754 431/3, ID 1365235:  
LASTNIŠTVO NA DAN OCENJEVANJA:  
MIRICA MENCINGER, PRUŠNIKOVA ULICA 55, 1210 LJUBLJANA – ŠENTVID, DO  
30024/100000  
IN  
PARCELA 1754 431/12, ID 4886054, IN PARCELA 1754 431/13, ID 1862279,  
LASTNIŠTVO NA DAN OCENJEVANJA:  
MIRICA MENCINGER, PRUŠNIKOVA ULICA 55, 1210 LJUBLJANA – ŠENTVID, DO  
1/1

Parcela 1754 431/3, ID 1365235: Nepremičnina je v naravi stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo Ljubljana, Prušnikova ulica 55, št. stavbe 1754 495. Predmet ocenjevanja je solastninski delež v lasti dolžnice do 30024/100000.

Parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 in parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1: Nepremičnini sta v naravi dve manjši stavbni zemljišči, dela dvorišča pred stavbo Ljubljana, Prušnikova ulica 55, št. stavbe 1754 495.

**Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 0865 I 4101/2016 z dne 2. 7. 2019 zaradi ocenitve tržne vrednosti solastninske pravice in lastninske pravice v lasti dolžnice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 0865 I 4101/2016. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju posebnih pogojev, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. 0865 I 4101/2016 z dne 2. 7. 2019.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda od zunaj in dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke, zanesem se na pravilnost podatkov javnih evidenc.

Oceno tržne vrednosti solastninske pravice na parceli 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000 in oceno vrednosti lastninske pravice na parcelah: parcela 1754 431/12, ID

4886054, do 1/1 in parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000 | 282.702 EUR |
| parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1         | 2.926 EUR   |
| parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1         | 2.926 EUR   |

Predlog prodaje po delih: predlagam prodajo po delih, ocenjujem, da bi s prodajo po delih nastopila večja možnost prodaje nepremičnin, prodaja po delih ne bi vplivala na višino ocenjene vrednosti.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, etažnega načrta in namenske rabe zemljišča (vir: Urbinfo) in stanje prostora (vir portal: atlas okolja) in ogleda. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV in hkrati Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 0865 I 4101/2016.

Ljubljana, 18. 9. 2019

  
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE (vir: kataster zemljišč, stavb, GJI, zemljiška knjiga, portal Urbinfo, Atlas, Geopedia, podatki ogleda)
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, (vir: kataster zemljišč, stavb, zemljiška knjiga, portal Urbinfo, Atlas, Geopedia, kataster GJI, podatki ogleda)
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI
  - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE: parcela 1754 431/12, ID 4886054 in parcela 1754 431/13, ID 1862279
  - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE: 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000
- 7 KONČNI SKLEP O VREDNOSTI IN ZAKLJUČEK

## IZJAVA, PREDPOSTAVKE GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu cenilke.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

## 1 OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti solastninske pravice in lastninske pravice na nepremičninah v lasti dolžnice:

parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000  
parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 in  
parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1  
po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičninah obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. 0865 I 4101/2016 z dne 13.3.2019.

**1.2 Vrsta pravice** solastninska pravica, ob upoštevanju ZIZ

**1.3 Lastništvo** vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja  
Mirica Mencinger, Prušnikova ulica 55, 1210 Ljubljana – Šentvid:  
parcela 1754 431/3, ID 1365235; do 30024/100000  
parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1  
parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1

**1.4 Naročnik cenitve** Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, Ljubljana

**1.5 Namen ocenitve** izvršilna zadeva opr. št. 0865 I 4101/2016

### 1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti. 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**1.7 Ogled** 19.7.2019 ob 16 uri in 27.9.2018 ob 16 uri: ogleda se vabljeni niso udeležili

**1.8 Datum ocenjevanja vrednosti** 18.9.2019

**1.9 Datum poročila** 18.9.2019

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, solastninsko pravico do 30024/100000 in lastninsko pravico, v lasti dolžnice na nepremičninah v Ljubljani, na Prušnikovi ulici 55, vpisanih pri k.o. Šentvid nad Ljubljano - 1754:

|         |        |                    |     |    |            |
|---------|--------|--------------------|-----|----|------------|
| parcela | 431/3  | pozidano zemljišče | 381 | m2 | ID 1365235 |
| parcela | 431/12 | pozidano zemljišče | 16  | m2 | ID 4886054 |
| parcela | 431/13 | pozidano zemljišče | 16  | m2 | ID 1862279 |

Parcela 1754 431/3, ID 1365235: Nepremičnina je v naravi stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo Ljubljana, Prušnikova ulica 55, št. stavbe 1754 495. Predmet ocenjevanja je solastninski delež v lasti dolžnice do 30024/100000. Solastninski delež dolžnice določim kot stanovanje št. 10 (del stavbe 10), s pripadajočimi solastninskimi deleži na skupnih delih stavbe, napravah in napeljavah ter na zemljišču.

Parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 in parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1: Nepremičnini sta v naravi dve manjši stavbni zemljišči, dela dvorišča, parkirišči, pred stavbo Ljubljana, Prušnikova ulica 55, št. stavbe 1754-495.

Dostop: Dostop do nepremičnin je z javne površine, s Prušnikove ulice, nato po zemljišču v zasebni lasti. Dostop z javne površine ni urejen.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja:

parcela 1754 431/3, ID 1365235:

Plombe: /

Lastništvo, dolžnica: do 30024/100000

Podatki o zaznambah in omejitvah pri solastninskem deležu v lasti dolžnice:

zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi zamudne sodbe v imenu ljudstva in sklepa, Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 162/2014 z dne 14.07.2014: začasna odredba velja 30 dni po pravomočnosti sodbe, izdane v tem postopku

ID zaznambe: 16754211

Čas začetka učinkovanja: 19.09.2014 15:29:22

hipoteka

ID zaznambe: 18309728

Čas začetka učinkovanja: 28.10.2016 14:16:42

hipoteka z zaznambo izvršbe

ID zaznambe: 20112468

Čas začetka učinkovanja: 20.03.2019 09:06:00

parcela 1754 431/12, ID 4886054

Plombe: /

Lastništvo, dolžnica: do 1/1

Podatki o zaznambah in omejitvah:

zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi zamudne sodbe v imenu ljudstva in sklepa, Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 162/2014 z dne 14.07.2014: začasna odredba velja 30 dni po pravomočnosti sodbe, izdane v tem postopku

ID zaznambe: 16754211

Čas začetka učinkovanja: 19.09.2014 15:29:22

hipoteka

ID zaznambe: 18309728

Čas začetka učinkovanja: 28.10.2016 14:16:42

parcela 1754 431/13, ID 1862279

Plombe: /

Lastništvo, dolžnica: do 1/1

Podatki o zaznambah in omejitvah:

zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi zamudne sodbe v imenu ljudstva in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 162/2014 z dne 14.07.2014: začasna odredba velja 30 dni po pravnomočnosti sodbe, izdane v tem postopku

ID zaznambe: 16754211

Čas začetka učinkovanja: 19.09.2014 15:29:22

hipoteka

ID zaznambe: 18309728

Čas začetka učinkovanja: 28.10.2016 14:16:42

#### Podatki o namenski rabi zemljišča:

vir:

- podatki portala Urbinfo;
  - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami);
- Zemljišča so stavbna zemljišča v območju podrobnejše namenske rabe Osrednja območja centralnih dejavnosti z oznako CU v enoti urejanja prostora ŠE-429, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami).



vir: portal Urbinfo

Druga območja varovanj in omejitev, širše:

Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja, Ljubljansko polje  
Območje III. stopnje varstva pred hrupom

#### **1.11 Identifikacija in status ocenjevalca**

Eva Medved sem sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010. Eva Medved sem sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 0865 I 4101/2016 zaradi ocenitve tržne vrednosti solastninske pravice do 27/12500 na nepremičnini v izvršilni zadevi opr. št. 0865 I 4101/2016.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana z nameravanimi uporabniki poročila.

#### **1.12 Narava in vir informacij**

- ZK izpiski: redni, redni pred 30.4.2011, zgodovinski, zgodovinski pred 30.4.2011, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb in GJI, etažni načrt, zk izpiski sosednjih nepremičnin, za ugotovitev dostopa z javne površine;
- podatki portala Urbinfo;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami);

- podatki portalov Atlas okolja, nepremičnine.net, geopedia.si, e-prostor, kataster GJL, GERK;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013 s spremembami);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l. RS 61/2017);
- Zakon o cestah;
- Gradbeni zakon (Ur.l. RS 61/2017, s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, Marec 2019, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

### **1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišč in površini stavbe in površini delov stavbe.

Lastništvo na nepremičninah sem preverila v obsegu in ga povzela v točki 1.10 tega poročila po rednih izpisih zemljiške knjige in zgodovinskih izpisih iz zemljiške knjige, oboje pred in po 30.4.2011. V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe, ki bi nakazovale na neskladno ali na nelegalno gradnjo. Naročnik cenzitve ni posredoval podatkov, ki bi nakazovali na neskladno ali na nelegalno gradnjo, in ni posredoval upravnih dovoljenj.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v izvršilni zadevi.

Nepremičnine, lastninsko in solastninsko pravico na nepremičninah ocenjujem v izvršilnem postopku, pri ocenjevanju vrednosti upoštevam zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo. Poročilo je namenjeno izključno za uporabo v skladu s členoma 178 in 179 Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Nepremičnine ocenjujem, kot bi bile prosta bremen, oseb in stvari. Pri nepremičninah je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi zamudne sodbe v imenu ljudstva in sklepa, Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 162/2014 z dne 14.07.2014: začasna odredba velja 30 dni po pravnomočnosti sodbe, izdane v tem postopku, ID

zaznambe: 16754211, čas začetka učinkovanja: 19.09.2014 15:29:22. Podrobnosti tega postopka ne poznam.

Ogled: Dolžnica se ogledov ni udeležila, pred ogledom v letu 2019 je sporočila odsotnost. Ogled stavbe sem opravila od zunaj, na stanje notranjosti predpostavim, da je skladno s stanjem od zunaj. Pridobila sem podatke javnih evidenc o nepremičnini in etažni načrt stavbe (vir: GURS). Ocenjujem, da podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti v izvršilnem postopku.

#### **1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št 0865 I 4101/2016, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in naročnike, ki jih določata člena 178 in 179 Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Poročilo je namenjeno izključno za uporabo v skladu s členoma 178 in 179 Zakona o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli druga uporaba ni dovoljena in ni primerna.

Poročila ni dovoljeno kopirati, javno objaviti del ali celoto in ne dovoljujem uporabe za drug namen, izven obsega členov 178 in 179 Zakona o izvršbi in zavarovanju

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Trgoskop, Cenilec in Gurs Preg, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

Poročilo o vrednosti je izdelano v enem (1) nevezanem izvodu. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

## **2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA**

vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, Marec 2019, GURS;

Splošno (povzeto po viru: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, Marec 2019, GURS):

Slovenski nepremičninski trg se je leta 2018, po rasti v letu 2017, umiril.

Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10%.

Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, in za vse vrste zemljišč.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V letu 2018 so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Cene stanovanjskih nepremičnin so še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je Ljubljana.

Trgovanje s poslovnimi nepremičninami se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle.

V primerjavi z letom 2017 se je v 2018 nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom 2017 opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč v letu 2018 ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po letu 2017 opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

#### Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Primarni trg stanovanj: Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi v tako imenovanih naslednjih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. 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.

Najprej v Ljubljani in na Obali, nato tudi drugod po Sloveniji, so se pričeli graditi manjši stanovanjski objekti in dokončevati zaustavljeni projekti.

Preglednica: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 – 2018

| SLOVENIJA                             |       |       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                       | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
| Število transakcij                    | 1.745 | 1.604 | 1.154 | 618   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 1.450 | 1.520 | 1.616 | 1.770 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1915  | 1935  | 1925  | 1935  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 52    | 54    | 53    | 52    |

vir: GURS

Delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu se po letu 2015 zmanjšuje: v letu 2015: je znašal 11 %, leta 2016 9 %, leta 2017 na 8 %, zaloge so praktično pošle; v letu 2018: 3 %.

Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8 odstotka vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8 odstotka.

Rabljena stanovanja: Leta 2018 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države v povprečju še vedno za okoli 3 odstotke nižja kot rekordnega leta 2008, ko je dosegla 1.820 EUR/m<sup>2</sup>.

V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov vseh prodaj, v Mariboru 14 odstotkov, v Okolici Ljubljane 8 odstotkov, v Celju in na Obali brez Kopra po 5 odstotkov, v Kranju in Kopru po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE              | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>LJUBLJANA</b>                      |       |       |       |       |
| Število transakcij                    | 1.522 | 1.363 | 1.434 | 1.626 |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 1.080 | 1.180 | 1.410 | 1.770 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1915  | 1935  | 1925  | 1935  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 54    | 54    | 53    | 52    |
| <b>MARIBOR</b>                        |       |       |       |       |
| Število transakcij                    | 702   | 870   | 640   | 613   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 1.050 | 1.080 | 1.150 | 1.260 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1935  | 1935  | 1925  | 1935  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 54    | 53    | 52    | 51    |
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>              |       |       |       |       |
| Število transakcij                    | 413   | 535   | 585   | 470   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 1.420 | 1.710 | 1.820 | 2.040 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1904  | 1906  | 1906  | 1906  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 53    | 53    | 55    | 54    |
| <b>CELJE</b>                          |       |       |       |       |
| Število transakcij                    | 244   | 274   | 316   | 321   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 1.050 | 1.130 | 1.140 | 1.230 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1935  | 1935  | 1925  | 1935  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 52    | 54    | 53    | 52    |
| <b>OBALA BREZ KOPRA</b>               |       |       |       |       |
| Število transakcij                    | 267   | 276   | 287   | 274   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )    | 2.120 | 2.270 | 2.320 | 2.460 |
| Cena ogrevalne (mesečna)              | 1935  | 1935  | 1925  | 1935  |
| Opornostna površina (m <sup>2</sup> ) | 49    | 51    | 49    | 50    |

vir: GURS

### 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. GURS prikazuje kazalnike za devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.

V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 odstotkov višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 odstotkov. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 odstotkov. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.

Najvišja rast cen hiš na ravni države je zabeležena v prvi polovici leta 2018, nato pa so se začele cene zniževati in so ob koncu leta 2018, za razliko od cen stanovanj, še vedno kazale trend rahlega padanja.

V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš v 2018 v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 odstotkov.

Cene stanovanjskih hiš ostajajo najvišje na Obali, kjer je povprečna cena leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov. V primerjavi z letom 2015 je povprečna cena hiš na območju Obale brez Kopra zrasla za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za okoli 12 odstotkov. Glede na raven cen sledi Ljubljana s povprečno ceno, ki je v letu 2018 znašala blizu 280.000 tisoč evrov. Cene hiš so v zadnjih treh letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in sicer za približno tretjino, samo v zadnjem letu pa nekoliko več kot 10 odstotkov.

Na območju Okolice Ljubljane, ki v zadnjih letih velja za najbolj dejaven trg stanovanjskih hiš v državi, je bila povprečna cena hiše leta 2018 okoli 180.000 evrov, torej več kot tretjino nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 je bila višja za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 7 odstotkov.

Nad slovenskim povprečjem (125.000 evrov) so še cene hiš v okolici Kranja, kjer je bila leta 2018 povprečna cena prek 160.000 evrov. V okolici Kranja so začele cene hiš močneje naraščati šele v lanskem letu, tako da so v primerjavi z letom 2015 na tem območju zrasle najmanj med vsemi obravnavanimi območji.

Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

### Garaže in parkirni prostori:

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, 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.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015–2018

| SLOVENIJA                                 | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ</b> |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                           | 851          | 847          | 844          | 839          |
| Povprečna pogodbenca cena (€)             | <b>7.600</b> | <b>7.700</b> | <b>7.600</b> | <b>7.500</b> |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )       | 14           | 14           | 14           | 14           |
| Letni rasti (povprečje)                   | 1984         | 1983         | 1984         | 1984         |
| <b>NAJBOLEJŠE IN VISTNE GARAŽE</b>        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                           | 149          | 120          | 150          | 154          |
| Povprečna pogodbenca cena (€)             | <b>6.300</b> | <b>6.700</b> | <b>6.200</b> | <b>6.600</b> |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )       | 15           | 15           | 15           | 15           |
| Letni rasti (povprečje)                   | 1973         | 1972         | 1975         | 1975         |
| <b>GARAŽE V GARAŽNIH NEŠAH</b>            |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                           | 367          | 373          | 382          | 396          |
| Povprečna pogodbenca cena (€)             | <b>8.600</b> | <b>8.500</b> | <b>9.100</b> | <b>8.900</b> |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )       | 14           | 14           | 14           | 14           |
| Letni rasti (povprečje)                   | 1987         | 1984         | 1985         | 1984         |
| <b>PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH NEŠAH</b> |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                           | 140          | 154          | 164          | 176          |
| Povprečna pogodbenca cena (€)             | <b>7.900</b> | <b>7.600</b> | <b>7.500</b> | <b>8.200</b> |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )       | 14           | 14           | 14           | 14           |
| Letni rasti (povprečje)                   | 1983         | 2002         | 2001         | 1983         |

vir: GURS

### Poslovne nepremičnine

Trg poslovnih nepremičnin je analiziran ločeno za pisarne in ločeno za lokale.

Izbrana in določena so tržna analitična območja.

Ločeno so analizirane prodaje in najemi.

#### Prodaja poslovnih nepremičnin – pisarn:

Velikost vzorca za pisarne je relativno majhna glede na celoten obseg prometa pisarniških prostorov v zadnjih treh letih, kar je posledica uporabe le čistih kupoprodaj pisarn, uporabe le tržnih kupoprodaj in uporabe le kakovostnih in obdelanih podatkov.

Trgovanje s pisarniški prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v letu 2018 prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo.

V letih 2016-2018 je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle 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.

V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja.

Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 odstotkov višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Ostala območja Slovenije: Na ostalih analitičnih območjih, vključno z Mariborom, so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale vsebinske analize cen in njihovo primerjavo. Podani podatki so zato izključno statistično informativne narave.

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE            | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>LJUBLJANA</b>                    |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 110          | 95           | 118          | 94           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.370</b> | <b>1.450</b> | <b>1.630</b> | <b>1.580</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1980         | 1979         | 1979         | 1979         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 170          | 200          | 255          | 200          |
| <b>MARIBOR</b>                      |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 23           | 31           | 37           | 37           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>880</b>   | <b>540</b>   | <b>700</b>   | <b>660</b>   |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1989         | 1968         | 1964         | 1960         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 80           | 130          | 130          | 165          |
| <b>KOPER</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 22           | 31           | 32           | 20           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.420</b> | <b>1.390</b> | <b>1.520</b> | <b>1.450</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1992         | 1990         | 1984         | 1980         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 110          | 35           | 90           | 205          |
| <b>CELJE</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 10           | 15           | 11           | 12           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>760</b>   | <b>710</b>   | <b>590</b>   | <b>640</b>   |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1994         | 1978         | 1995         | 1980         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 70           | 105          | 215          | 115          |
| <b>OBALA BREZ KOPRA</b>             |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 9            | 8            | 15           | 11           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.510</b> | <b>1.320</b> | <b>1.310</b> | <b>1.650</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1988         | 1985         | 1996         | 2017         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 40           | 130          | 60           | 75           |
| <b>OROICA LJUBLJANE</b>             |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 9            | 10           | 12           | 10           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.050</b> | <b>940</b>   | <b>910</b>   | <b>1.110</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1999         | 1995         | 1982         | 1996         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 75           | 120          | 110          | 125          |
| <b>KRANJ</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 5            | 4            | 6            | 8            |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>980</b>   | <b>1.030</b> | <b>770</b>   | <b>1.590</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1977         | 1938         | 1968         | 1982         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 100          | 55           | 360          | 60           |

vir: GURS

#### Prodaja poslovnih nepremičnin – lokalov:

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen.

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.

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.

Podatki za leto 2018 (preliminarni), za lokale kažejo, tako kot za ostale poslovne in stanovanjske nepremičnine, da se je obseg trgovanja po obdobju rasti, ki smo mu bili priča po koncu krize, lani zmanjšal.

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

Raven cen lokalov je najvišja v Ljubljani in v obalnih turističnih krajih. Cene lokalov v Mariboru za Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj, kot to velja za cene stanovanj in pisarn.

V Ljubljani je kljub nihanju povprečne cene zaradi sprememb v vrsti in strukturi prodanih lokalov zaznati trend padanja cen lokalov. Na ostalih analitičnih območjih so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale reprezentativne analize cen oziroma njihovih trendov. Zato so podani podatki izključno statistično informativne narave.

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, letno 2015–2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE            | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>LIUBLJANA</b>                    |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 81           | 67           | 116          | 101          |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.930</b> | <b>1.550</b> | <b>2.230</b> | <b>1.830</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1986         | 1988         | 1986         | 1989         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 85           | 95           | 80           | 70           |
| <b>OKOLICA LIUBLJANE</b>            |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 11           | 14           | 24           | 26           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.270</b> | <b>1.180</b> | <b>1.000</b> | <b>960</b>   |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1982         | 1993         | 1989         | 1982         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 100          | 165          | 130          | 95           |
| <b>MARIBOR</b>                      |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 34           | 18           | 29           | 23           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>980</b>   | <b>660</b>   | <b>880</b>   | <b>1.310</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1992         | 1980         | 1984         | 1986         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 85           | 150          | 80           | 60           |
| <b>CELJE</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 5            | 15           | 17           | 11           |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>860</b>   | <b>840</b>   | <b>600</b>   | <b>730</b>   |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1995         | 1991         | 1991         | 1976         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 50           | 140          | 105          | 160          |
| <b>KOPER</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 9            | 11           | 12           | 8            |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.430</b> | <b>1.700</b> | <b>1.260</b> | <b>1.660</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1980         | 1960         | 1990         | 1925         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 95           | 90           | 90           | 40           |
| <b>OBALA BREZ KOPRA</b>             |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 14           | 18           | 16           | 7            |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.890</b> | <b>1.670</b> | <b>1.240</b> | <b>2.410</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1980         | 1980         | 1980         | 1986         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 95           | 60           | 225          | 85           |
| <b>KRANJ</b>                        |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                     | 2            | 5            | 6            | 2            |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.000</b> | <b>1.010</b> | <b>1.030</b> | <b>1.300</b> |
| Leto izgradnje (mediana)            | 1932         | 1950         | 1977         | 1948         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 185          | 165          | 115          | 20           |

vir: GURS

#### Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb

Trg zemljišč za gradnjo stavb vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 % letnega prometa z vsemi nepremičninami.

Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, skoraj 90 % kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb. Kupoprodaje so razpršene: povpraševanje se seli na obrobje večjih mest in v primestja, kjer je ponudba majhna, cene pa višje.

Povprečne cene med leti precej nihajo. Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 EUR/m<sup>2</sup>. Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 EUR/m<sup>2</sup> in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 EUR/m<sup>2</sup>.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE                       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>                       |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 145        | 235        | 218        | 128        |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>82</b>  | <b>79</b>  | <b>69</b>  | <b>90</b>  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 870        | 1.140      | 1.010      | 1.070      |
| <b>OKOLICA MARIBORA</b>                        |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 73         | 98         | 127        | 134        |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>33</b>  | <b>35</b>  | <b>40</b>  | <b>35</b>  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 1.130      | 1.070      | 1.130      | 990        |
| <b>LIUBLJANA</b>                               |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 57         | 80         | 94         | 110        |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>200</b> | <b>240</b> | <b>255</b> | <b>221</b> |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 900        | 2.580      | 1.130      | 1.480      |
| <b>OKOLICA CELJA</b>                           |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 45         | 40         | 73         | 63         |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>36</b>  | <b>33</b>  | <b>34</b>  | <b>27</b>  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 940        | 2.140      | 2.980      | 2.290      |
| <b>OKOLICA KRANJA</b>                          |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 44         | 46         | 61         | 55         |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>106</b> | <b>90</b>  | <b>96</b>  | <b>76</b>  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 810        | 2.080      | 1.500      | 2.820      |
| <b>MARIBOR</b>                                 |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 30         | 41         | 30         | 34         |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>68</b>  | <b>83</b>  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 1.500      | 590        | 2.080      | 1.600      |
| <b>OBALA BREZ KOPRA</b>                        |            |            |            |            |
| velikost vzorca                                | 18         | 32         | 31         | 16         |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | <b>142</b> | <b>78</b>  | <b>109</b> | <b>160</b> |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 840        | 1.490      | 980        | 1.160      |

vir: GURS

#### Zemljišča: Kmetijska zemljišča

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

Prodaja g kmetijskih zemljišč je v Sloveniji: z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta.

Promet: Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih.

Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč se izvede na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2018 je bilo Pomurskem območju evidentiranih v povprečju 25 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči.

Sledila sta Štajersko in Dolenjsko območje s približno 15-odstotnim deležem vseh kupoprodaj. Blizu desetih odstotkov kupoprodaj smo evidentirali na Osrednjeslovenskem območju, na Savinjskem območju in Posavskem območju, na Goriškem območju pa okoli 5 odstotkov. Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je obseg kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih razmeroma skromen.

Prodajne cene: Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 EUR/m<sup>2</sup> in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja.

Statistično so v povprečju daleč najvišje cene kmetijskih zemljišč na Obali (povprečna cena v zadnjih štirih letih je bila okoli 5,60 EUR/m<sup>2</sup>) in na Gorenjskem (povprečna cena v zadnjih štirih letih je znašala okoli 4,00 EUR/m<sup>2</sup>, na turističnih območjih, kot so Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera so bila kmetijska zemljišča kupljena tudi za drug namen).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih nad slovenskim povprečjem na:

Osrednjeslovenskem območju (povprečna cena okoli 2,00 EUR/m<sup>2</sup>),

Goriškem območju (1,80 EUR/m<sup>2</sup>) in

Savinjskem območju (1,60 EUR/m<sup>2</sup>).

Na Štajerskem: 1,50 EUR/m<sup>2</sup>).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih pod slovenskim povprečjem:

na Notranjskem (povprečno okoli 0,70 EUR/m<sup>2</sup>, občina Cerknica je odkupila večje število zemljišč na poplavnem območju Cerkniskega jezera po cenah med 0,20 in 0,30 EUR/m<sup>2</sup>)

v Posavju (1,00 EUR/m<sup>2</sup>) in Pomurju (1,10 EUR/m<sup>2</sup>).

Koroška in Kras: zelo majhen vzorec prodaj.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, letno 2015–2018

| SLOVENIJA                                      |       |       |       |       |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                                | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
| Velikost vzorca                                | 2 947 | 2 921 | 3 043 | 2 758 |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 1,41  | 1,44  | 1,51  | 1,46  |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 5 200 | 5 200 | 5 400 | 5 600 |

vir: GURS

#### Zemljišča: 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: z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa RS, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

Promet: Največ oziroma skoraj petina vseh kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo v preteklih štirih letih izvedenih na Dolenjskem.

Na Osrednjeslovenskem in Pomurskem območju je bilo realiziranih po približno 15 odstotkov vseh kupoprodaj, na Štajerskem nekaj več kot 10 odstotkov, na Posavskem, Goriškem,

Notranjskem in Savinjskem območju po 8 odstotkov in na Gorenjskem okoli 5 odstotkov.

Na Krasu, Koroškem in na Obali je bil delež realiziranih kupoprodaj gozda skupno okoli 3 odstotke.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015–2018

| SLOVENIJA                                      |        |        |        |        |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                                | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
| Velikost vzorca                                | 1.143  | 1.191  | 1.205  | 1.116  |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 0,50   | 0,50   | 0,51   | 0,55   |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 15.900 | 14.800 | 15.600 | 16.100 |

vir: GURS

Prodajne cene: Leta 2018 je povprečna cena gozdnega zemljišča na ravni države znašala 0,55 EUR/m<sup>2</sup> in je v zadnjem letu po nekajletnem obdobju relativne stagnacije kazala trend rasti. Tako kot za cene kmetijskih zemljišč tudi za cene gozdnih velja, da so ob večjih ali manjših letnih nihanjih na dolgi rok razmeroma stabilne oziroma kažejo tendenco rahle rasti.

Cene gozda so bile v zadnjih štirih letih najvišje na Štajerskem in Gorenjskem, kjer so se gibale okoli 0,60 EUR/m<sup>2</sup>.

Na Dolenjskem, Pomurskem, Savinjskem, Osrednjeslovenskem in Posavskem območju so bile okoli slovenskega povprečja (okoli 0,50 EUR/m<sup>2</sup>). Pod povprečjem so bile le na Notranjskem in Goriškem (okoli 0,40 EUR/m<sup>2</sup>).

Obalno, Kraško in Koroško območje: trgovanje z gozdnimi zemljišči je bilo zanemarljivo

#### Ljubljana: stanovanja in stanovanjske hiše:

Mestna občina Ljubljana (MOL) ima s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, samostojnimi in vrstnimi stanovanjskimi hišami ter dvojčki blizu 130 tisoč stanovanjskih enot, kar predstavlja več kot desetino celotnega slovenskega stanovanjskega fonda in največji stanovanjski trg v državi. Glede na relativno velikost trga GURS podaja podatke o kupoprodajah stanovanj za MOL skupno in po devetih mestnih predelih, ki so določeni na podlagi združevanja mestnih četrti, ki se vodijo v Registru prostorskih enot.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po mestnih predelih. Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018

| ANALITIČNO OBMOČJE          | KAZALNIK                            | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MESTNA OBČINA LJUBLJANA     | Velikost vzorca                     | 1.527        | 1.868        | 1.837        | 1.672        |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>2.030</b> | <b>2.170</b> | <b>2.410</b> | <b>2.770</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1973         | 1972         | 1972         | 1972         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 54           | 54           | 53           | 52           |
| CENTER-TRNOVO               | Velikost vzorca                     | 313          | 354          | 327          | 320          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>2.380</b> | <b>2.430</b> | <b>2.700</b> | <b>3.110</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1963         | 1962         | 1960         | 1960         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 63           | 62           | 61           | 60           |
| ŠIŠKA                       | Velikost vzorca                     | 266          | 305          | 348          | 319          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.920</b> | <b>2.120</b> | <b>2.360</b> | <b>2.740</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1963         | 1968         | 1963         | 1969         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 54           | 52           | 51           | 51           |
| GOLOVEČ-JARŠE-MOSTE         | Velikost vzorca                     | 240          | 301          | 305          | 285          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.900</b> | <b>2.070</b> | <b>2.320</b> | <b>2.600</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1976         | 1976         | 1977         | 1976         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 51           | 49           | 46           | 49           |
| BEŽIGRAD                    | Velikost vzorca                     | 251          | 331          | 278          | 267          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.920</b> | <b>2.130</b> | <b>2.370</b> | <b>2.710</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1972         | 1968         | 1963         | 1972         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 54           | 54           | 57           | 51           |
| DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNA-GORA | Velikost vzorca                     | 143          | 187          | 178          | 149          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.930</b> | <b>2.050</b> | <b>2.280</b> | <b>2.610</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1982         | 1978         | 1981         | 1982         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 49           | 50           | 48           | 48           |
| ČRNUČE-POSAVJE              | Velikost vzorca                     | 92           | 109          | 103          | 117          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.870</b> | <b>2.080</b> | <b>2.290</b> | <b>2.660</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1976         | 1977         | 1979         | 1980         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 54           | 53           | 51           | 52           |
| VIČ-RUDNIK                  | Velikost vzorca                     | 117          | 155          | 163          | 111          |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>2.000</b> | <b>2.120</b> | <b>2.440</b> | <b>2.730</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1981         | 1975         | 1975         | 1974         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 53           | 55           | 54           | 49           |
| ROŽNIK                      | Velikost vzorca                     | 57           | 72           | 87           | 56           |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>2.140</b> | <b>2.280</b> | <b>2.400</b> | <b>2.790</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1981         | 1974         | 1981         | 1976         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 62           | 56           | 61           | 59           |
| POLJE-SOSTRO                | Velikost vzorca                     | 48           | 54           | 58           | 48           |
|                             | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.660</b> | <b>1.830</b> | <b>2.050</b> | <b>2.320</b> |
|                             | Leto izgradnje (mediana)            | 1974         | 1975         | 1974         | 1974         |
|                             | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 42           | 45           | 47           | 44           |

vir: GURS

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle prav na območju MOL. Največjo rast so dosegle v prvi polovici leta 2018, nato so v drugi polovici leta stagnirale, s tem da so ob koncu leta zopet pokazale rahel trend rasti. Število realiziranih kupoprodaj stanovanj je naraščalo do prve polovice leta 2017, nato pa je začelo v drugi polovici tega leta opazno upadati. Leta 2018 je bilo v primerjavi z letom 2017 po še preliminarnih podatkih manjše za 5 do 10 odstotkov.

Cene stanovanj po predelih: Cene stanovanj so najvišje v mestnem predelu Center-Trnovo, ki skupaj z območjem Rožnika velja za stanovanjsko najbolj prestižen del Ljubljane. V letu 2018 so cene rabljenih stanovanj na območju mestnih četrti Center in Trnovo v povprečju dosegle okoli 3.100 EUR/m<sup>2</sup>, pri čemer so tu cene stanovanj od leta 2015, z izjemo predela Polje-Sostro, zrasle najmanj med vsemi mestnimi predeli. Hkrati je bil predel Center-Trnovo v zadnjih štirih letih najbolj dejaven trg s stanovanji v Ljubljani. Na tem območju je bila realizirana skoraj petina vseh kupoprodaj stanovanj, čeprav je fond stanovanj v Šiški in za Bežigradom precej večji.

Po višini cen stanovanj v Ljubljani sledi predel Rožnik, ki ima sicer relativno majhen fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj na tem območju prevladujejo samostojne hiše in vile, večina stanovanj pa se nahaja v tako imenovanih vila blokih s 4 do 6 stanovanji. Leta 2018 so se cene rabljenih stanovanj v mestnem predelu Rožnik gibale okoli 2.800 EUR/m<sup>2</sup>, kjer je zabeležena tudi največja rast cen stanovanj od leta 2015.

Naslednjo raven ljubljanskih cen stanovanj predstavljajo mestni predeli Šiška, Vič-Rudnik in Bežigrad. Lani so se tu cene rabljenih stanovanj v povprečju gibale med 2.700 EUR/m<sup>2</sup> in 2.750 EUR/m<sup>2</sup>. V predelih Črnuče-Posavje, Dravlje-Šentvid-Šmarna gora in Golovec-Jarše-

Moste: cene v povprečju med 2.600 EUR/m<sup>2</sup> in 2.650 EUR/m<sup>2</sup>.

Najnižje so cene stanovanj v mestnem predelu Polje-Sostro, ki ima tudi najmanjši fond stanovanj, in kjer se v povprečju evidentira najmanj kupoprodaj. Tu je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 2.300 EUR/m<sup>2</sup>.

Povprečna cena stanovanj v letu 2018 je bila v predelu Rožnik za 10 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo. V Šiški, ki ima največji fond stanovanj, je bila cena stanovanj za 12 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo, približno toliko pa tudi v predelu Vič-Rudnik. V mestnih predelih Bežigrad, Črnuče-Posavje, Dravlje-Šentvid-Šmarna gora in Golovec-Jarše-Moste je bila nižja za od 13 do 16 odstotkov, v predelu Polje-Sostro pa za 25 odstotkov.

V zadnjih letih so bili trendi cen stanovanj v vseh mestnih predelih podobni, za vse je bila značilna visoka rast cen. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2015 zrasle od 30 (Polje-Sostro) do 43 odstotkov (Rožnik). V primerjavi z letom 2017 so zrasle od 12 (Vič-Rudnik in Dravlje-Šentvid-Šmarna gora) do 16 odstotkov (Bežigrad, Rožnik in Polje-Sostro).

Ob koncu leta 2018 so cene stanovanj v vseh mestnih predelih Ljubljane še vedno kazale razmeroma močan trend nadaljnje rasti.

Preglednica: Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih stanovanj, MOL letno 2015–2018

| POVPREČNA STANOVANJSKA  |                            | RAZRED                             |  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|
| MESTNA OBČINA LJUBLJANA | do 41 m <sup>2</sup>       | Velikost stanca                    |  | 477   | 548   | 684   | 997   |
|                         |                            | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> ) |  | 2.120 | 2.310 | 2.610 | 3.000 |
|                         | od 41 do 71 m <sup>2</sup> | Velikost stanca                    |  | 765   | 824   | 911   | 874   |
|                         |                            | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> ) |  | 1.980 | 2.130 | 2.180 | 2.670 |
|                         | od 71 m <sup>2</sup> dalje | Velikost stanca                    |  | 285   | 345   | 442   | 376   |
|                         |                            | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> ) |  | 2.160 | 2.170 | 2.340 | 2.780 |

vir: GURS

Od leta 2015 so se v ljubljanski občini cene manjših stanovanj zvišale za okoli 42 odstotkov. Nekoliko manj, za okoli 38 odstotkov, so se zvišale cene srednje velikih stanovanj, najmanj, za okoli 30 odstotkov, pa cene velikih stanovanj. Glede rasti cen stanovanj po velikostnih razredih med mestnimi predeli v ljubljanski občini ni bilo izrazitih razlik.

Hiše:

Po obratu cen leta 2015 je v ljubljanski občini trgovanje s hišami izrazito oživel v letu 2016, nato leta 2017 stagniralo in se v letu 2018 opazno zmanjšalo.

V letu 2018 je povprečna pogodbeni cena prodane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem v Mestni občini Ljubljana znašala skoraj 270.000 €. V primerjavi z letom 2017 je bila višja za 11 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 33 odstotkov.

Povprečna starost in površina v ljubljanski občini prodanih hiš se v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 ni spremenila, površina pripadajočega zemljišča pa se je zmanjšala za 40 kvadratnih metrov oziroma skoraj 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 so se v povprečju prodajale 3 leta starejše in 12 kvadratnih metrov oziroma 7 odstotkov večje hiše, medtem ko je bila površina pripadajočega zemljišča nespremenjena.

Glede na spremembe v velikosti prodanih hiš ocenjujemo, da je bila realna rast cen hiš v zadnjih letih nekoliko manjša kot kaže enostavna primerjava pogodbenih cen.

Hiše so se v ljubljanski občini od leta 2015 podražile za okoli 30 odstotkov, kar je nekoliko manj kot so se podražila stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so začele rasti šele v prvi polovici leta 2016, torej nekoliko kasneje kot cene stanovanj. Ob koncu leta 2018 pa so cene hiš kazale približno enako močan trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj.

#### Ostanek Osrednjeslovenskega območja (brez MOL): stanovanja in stanovanjske hiše:

GURS prikazuje kazalnike o kupoprodajah stanovanj in hiš v 10 občinah. Z nekaj izjemami so vzorci kupoprodaj po letih za večino izbranih občin premajhni, da bi omogočali natančnejše primerjave gibanja cen stanovanj in hiš med občinami ali med leti. Ob upoštevanju sprememb v velikostni in starostni strukturi prodanih nepremičnin pa razpoložljivi podatki vendarle omogočajo dovolj dobre ocene ravni in trendov cen stanovanj in hiš po občinah.

#### Stanovanja:

Na splošno cene stanovanj v obdobju od leta 2015 sicer niso zrasle tako hitro in toliko kot v Ljubljani, je pa bila rast cen tudi v ostalih osrednjeslovenskih občinah med največjimi v Sloveniji.

Najvišja raven cen stanovanj v izbranih občinah je bila dosežena na Škofljici, kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2018 skoraj 2.500 EUR/m<sup>2</sup>. Cene stanovanj so bile tako v povprečju le 10 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Poleg neposredne bližine glavnega mesta je razlog za razmeroma visoke cene v občini Škofljica tudi to, da so se tu v povprečju prodajala razmeroma nova stanovanja.

Po ravni cen sledita občini Grosuplje in Medvode, kjer so cene stanovanj okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V občini Grosuplje je stanovanje lani v povprečju stalo skoraj 2.200 EUR/m<sup>2</sup>, tako kot na Škofljici pa so se prodajala razmeroma nova stanovanja. Stanovanje v Medvodah je stalo 2.150 EUR/m<sup>2</sup>, v povprečju pa so se tu prodajala najmanjša stanovanja med vsemi obravnavanimi občinami. V cenovnem rangi stanovanj okoli 2.000 EUR/m<sup>2</sup> sta bili lani občini Domžale in Vrhnika, medtem ko so se cene v Kamniku in na Brezovici gibale okoli 1.850 EUR/m<sup>2</sup>. Cene stanovanj v teh občinah so bile tako od 25 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Pri tem je treba opozoriti, da je bila starostna in velikostna struktura prodanih stanovanj po občinah različna. Predvsem je odstopala Brezovica, kjer so se prodala med vsemi obravnavanimi občinami najnovejša in nadpovprečno velika stanovanja. Povprečne cene stanovanj v Logatcu, Ivančni Gorici in Litiji so bile med 1.350 EUR/m<sup>2</sup> in 1.650 EUR/m<sup>2</sup> in so bile v povprečju od 40 do 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

V vseh obravnavanih osrednjeslovenskih občinah so se cene stanovanj v lanskem letu močno približale rekordnim iz leta 2008. Najmočnejši trend nadaljnje rasti cen je bilo zaznati v občini Škofljica, ki je relativno najbližje Ljubljani, najšibkejši pa v najbolj oddaljenih občinah Kamnik, Logatec in Litija.

#### Hiše:

V zadnjih štirih letih je bil v izbranih osrednjeslovenskih občinah prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanjskih hiš. Po razmeroma hitri rasti števila kupoprodaj v letih 2016 in 2017 se je ta v letu 2018 ustavil in trgovanje s hišami je začelo rahlo upadati.

Cene hiš v ostalih osrednjeslovenskih občinah so rasle počasneje kot v Ljubljani. Razkorak v ceni hiš med glavnim mestom in okoliškimi naselji se je tako še povečal. Glede na doseženo raven cen v letu 2018 so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem v okolici Ljubljane za 25 (Domžale in Grosuplje) do 65 odstotkov (Litija in Ivančna Gorica) nižje.

Od leta 2015 do 2018 so cene hiš s pripadajočim zemljiščem občutno zrasle v vseh obravnavanih občinah.

### **3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)**

#### **Načini vrednotenja:**

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV 2017 je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

#### **Podlage vrednosti, definicije:**

Uporabim podlago tržne vrednosti: 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva 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. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba: Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Datum ocenjevanja vrednosti – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

#### **4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE (vir: kataster zemljišč, stavb, GJI, zemljiška knjiga, portal Urbinfo, Atlas, Geopedia, podatki ogleda)**

Opis okolja: Nepremičnine so v Šentvidu v Ljubljani, med Celovško cesto na zahodu in Prušnikovo ulico na vzhodu. Severno je območje s trgovskimi in poslovnimi stavbami, južno so poslovne in stanovanjske stavbe. Zazidava je gosta. Soseska je razvita soseska. Obnove potekajo pretežno ob menjavah lastništva. Območje je ravninsko. Nepremičnine so na lokaciji, ki je dobro povezana z avtocestnim omrežjem, priključek je v bližini.

Dostop: Do območja s Celovške ceste pripelje Prušnikova ulica. Z nje se odcepi ožja asfaltirana pot, ki poteka po parceli 1754 321/16, ki ni predmet ocenjevanja in je v lasti fizične osebe. Dostop z javne površine, ki ga uporabljajo lastniki ocenjevanih nepremičnin ni urejen.



vir: geopedia.si

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI): Električna, vodovod, kanalizacija, plin, omrežje elektronskih komunikacij. Ceste so asfaltirane, z urejenimi pločniki, prometna signalizacija je primerna. V bližini vozijo proge mestnega prometa. Parkiranje je urejeno ob cesti in na dvoriščih stavb.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so oddaljeni od sto metrov do 5 kilometrov. V bližini vozi več prog mestnega prometa. Parkiranje je urejeno delno na dvoriščih ob stavbah, delno v garažah in ob cesti.

Povzetek: Lokacija je zanimiva za kupce, ki iščejo rabljene stanovanjske nepremičnine, stanovanja v starejših, preurejenih hišah.

## **5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, (vir: kataster zemljišč, stavb, zemljiška knjiga, portal Urbinfo, Atlas, Geopedia, kataster GJI, podatki ogleda)**

Nepremičnine so sosednje nepremičnine:

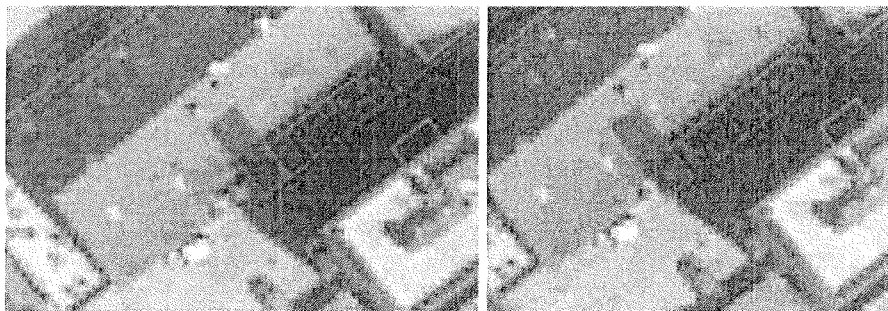
- dve parkirni mesti pred stavbo Prušnikova ulica 55, Ljubljana (parcela 1754 431/12, ID 4886054 in parcela 1754 431/13, ID 1862279),
- parcela 1754 431/3, ID 1365235 je v naravi stavbišče stavbe 1754 495, z 11 deli stavbe (6 stanovanj, 4 lokali in prostori skupne rabe)

Predmet ocenjevanja sta obe parkirni mesti (1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 in parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1) in parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000, ki v naravi predstavlja stanovanje, del stavbe št. 1754-495-10 v stavbi, v kateri etažna lastnina ni urejena (vir: etažni načrt, opr. št. 1799/2010-1 s prilogo z dne 30.12.2012 in sklep in odločba GURS (02112-3597/2010-9 z dne 20.2.2012).

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

parcela 1754 431/12, ID 4886054:

parcela 1754 431/13, ID 1862279:



vir: GURS PREG

Parceli površin, vsaka po 16 m<sup>2</sup>, nista urejeni parceli. Za dostopanje se uporablja površina sosednje parcele z javne površine, Prušnikove ulice, dostop ni urejen.

Parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/1000000:

Parcela 1754 431/3, ID 1365235 je stavbno zemljišče, stavbišče stavbe 1754 495, Prušnikova 55. Stavba, št. stavbe 1754-495 je bila zgrajena leta 1920 (vir: GURS), kasneje, verjetno v devetdesetih letih, je bila stavba prenovljena, v njej so urejeni lokali, z vstopi s severa, in stanovanja, z vhodom z južnega dvorišča. Dvorišče ob stavbi je razparcelirano, parkirišča lastnikov stanovanj v stavbi, večje skupno dvorišče z asfaltirano potjo s Prušnikove ulice je v lasti fizične osebe, dostop ni urejen z javne površine.

Etažna lastnina ni urejena. Skupni prostori, naprave in napeljave stavbe (lastništvo), je urejeno s solastniškimi deleži v listinah, ki so podlaga vknjižbam v zemljiško knjigo.

Stavba je grajena masivno, klasično, leži na parceli 1754 431/3, pa tudi na manjši parceli 1754 431/17 (ni predmet ocenjevanja). Ima pritličje, nadstropje in dve podstrešni, mansardni etaži. Fasada stavbe je ometana in slikana, stavbno pohištvo so zamenjali lastniki posameznih delov stavbe. Stavba je priključena na vode GJL za oskrbo. Ostrešje je leseno, dvokapno, na jugozahodu izzidano, s strešnimi okni. Vstopi v pritlična stanovanja so z ravni terena. Vstopi v stanovanja v nadstropju so pod galerijskim hodnikom, do katerega pripelje skupno stopnišče z dvorišča. Skupni hodnik je tlakovan, stene in stropi so ometani in slikani.

Kot predmet ocenjevanja upoštevam (solastninski delež do 30024/1000000) stanovanje, del stavbe št. 1754-495-10, uporaba skupnih delov stavbe, naprav in napeljav je urejena kot v listini, ki je podlaga vknjižbi v zemljiško knjigo.

Stanovanje, del stavbe št. 1754-495-10 je v prvem nadstropju, do katerega pripelje z dvorišča galerijski hodnik, v zahodnem delu stavbe, in v obeh podstrešnih etažah. Stanovanje ima pokrit balkon proti dvorišču in teraso nad pritličjem zahodnega dela pritličja. Instalacije so bile zamenjane leta 1994, okna so bila zamenjana leta 2008) (vir: GURS). Stanovanje je priključeno na razpoložljive vode oskrbe. Za notranjost predpostavim, da je v skladu z zunanostjo stavbe, normalno vzdrževana, površine (tlaki, stene, stropi) so iz standardnih materialov.

Značilni prerezi stavbe

M=500

Prerez



Tlorisi stanovanja, del stavbe št. 10 (vir: etažni načrt, opr. št. 1799/2010-1, GURS)

| 2. etaža |        |                        |       |        |
|----------|--------|------------------------|-------|--------|
|          |        |                        |       |        |
| 3. etaža |        |                        |       |        |
|          |        |                        |       |        |
| 4. etaža |        |                        |       |        |
|          |        |                        |       |        |
| 10       | 149.88 | 11-Sušilnica, pralnica | 2.68  |        |
|          |        | 10-Klet, shramba       | 2.60  |        |
|          |        | 3-Odprt balkon         | 10.57 |        |
|          |        | 1-Odprta terasa        | 72.37 |        |
|          |        | Neuporabno(H<1.6m...)  | 79.78 | 317.88 |

Fotografije z ogleda:



Površine, vir: kataster zemljišč, stavb in portal Urbinfo:

Parcela 1754 431/12, ID 4886054 16 m<sup>2</sup>

Parcela 1754 431/13, ID 1862279 16 m<sup>2</sup>

Parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000:

Del stavbe 1754-495-10 v stavbi 1754-495 na parceli 1754 431/3, ID 1365235

površina dela stavbe 10 317,9 m<sup>2</sup>

uporabna površina dela stavbe 10 149,90 m<sup>2</sup>

odprta terasa, balkon, loža 83,00 m<sup>2</sup>

shramba, sušilnica, pralnica 2,70 m<sup>2</sup>

klet 2,60 m<sup>2</sup>

bivalni prostor 149,90 m<sup>2</sup>

Povzetek:

Nepremičnina je zanimiva za kupce, ki iščejo rabljena stanovanja v obnovljenih starejših hišah. Stanovanje ima večjo teraso. Slabost predstavlja še neurejena etažna lastnina, pa tudi neurejen dostop.

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
  - b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
  - c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
  - b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
  - c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
  - d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
  - e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
  - f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV 2017.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo:  $V = D / K$

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so

na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2017.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevaja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

#### Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem ko poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba. V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekateri običajni premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnino, lastninsko pravico in solastninsko pravico do 1/2 ocenjujem v izvršilnem postopku.

## **6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE: parcela 1754 431/12, ID 4886054 in parcela 1754 431/13, ID 1862279**

### **Seznam nepremičnin:**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| parcela 1754 431/12, ID 4886054 | 16 m <sup>2</sup> |
| parcela 1754 431/13, ID 1862279 | 16 m <sup>2</sup> |

### **Povzetek pregleda stanja na trgu, manjša zemljišča, ter parkirni prostori in garaže**

Dve sosednji parceli sta parkirišči pred stavbo Prušnikova cesta 55, sosednji asfaltirani zemljišči. Med izvršenimi prodajami (vse prodaje manjših stavbnih zemljišč v Ljubljani, do 20 m<sup>2</sup>, po letu 2017 in vse prodaje parkirnih prostorov in garaž v Šentvidu pri Ljubljani po letu 2017)

Manjša stavbna zemljišča, do 20 m<sup>2</sup> v Ljubljani: Zemljišča so bila najpogosteje odkupljena zaradi urejanja lastništva v območju cest, tudi druge G.II, delno zaradi dokupov zemljišč ob obstoječih dvoriščih, parcele, ki ob prodaji niso urejene kot parkirišča: Pogodbene cene so od 15 EUR/m<sup>2</sup> do 120 EUR/m<sup>2</sup>, zemljišča, ki so bila odkupljena v območjih roba ceste so dosegala cene v ožjem razponu, od 60 – 100 EUR/m<sup>2</sup>.

Manjša zemljišča, parkirišča pred stavbami: Zemljišča, ki so dejansko že urejena kot parkirišča dosegajo na trgu višje cene, v zelo širokem razponu od 100 EUR/m<sup>2</sup> do 560 EUR/m<sup>2</sup>. Iz pregledanih prodaj ne morem ugotoviti, da bi na pogodbeno ceno vplivali dejavniki, ki izvirajo iz lokacije ali uporabnosti nepremičnine. Med nepremičninami, ki so bile prodane po visokih cenah na m<sup>2</sup> pa so le parkirišča ob novozgrajenih stanovanjskih stavbah, ta so delno tudi pokrita.

Parkirna mesta v garažnih hišah in garaže: Pogodbene cene so od 4.000 EUR za enoto do 12.000 EUR za enoto, od tega razpona je nekaj odstopanj. Večina prodaj je izvršena po pogodbenih cenah od 6.000 EUR do 8.000 EUR, pri tem so cene parkirišč v garažnih hišah primerljive s cenami garaž v starejših garažah, ki so grajene v nizih.

### **Izbran način ocenjevanja vrednosti**

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cenitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji.

Način tržnih primerjav: V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec in Trgoskop so na voljo podatki o prodajah primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah, v isti k.o. prodaj praktično ni. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za nepremičnini način tržnih primerjav, podatkov o realiziranih prodajah je dovolj.

Način tržnih primerjav je najprimernejši način za ocenitev vrednosti nepremičnin ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti kvalitetnih podatkov. Temelji neposredno na pogodbenih

cenah, ki so jih dosegle nepremičnine na trgu. Podatke o prodajah in prodanih nepremičninah preverim v zemljiški knjigi in v evidenci nepremičnin.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem: v tem primeru je na donosu zasnovan način manj primeren ker je dovolj je podatkov o izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Nabavnovrednostni način: Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim, glede na to, da je s trga dovolj podatkov za uporabo bolj neposrednih načinov ocenjevanja. Ocenjevana nepremičnina ni tako specialno premoženje, da o trgovanju s takšno nepremičnino ne bi bilo podatkov s trga.

### **Opis postopka ocenjevanja vrednosti, način tržnih primerjav:**

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic.

### **Ocenjevanje vrednosti nepremičnine:**

Med izvršenimi prodajami izberem pet prodaj stavbnih zemljišč, parkirišč ob stavbah. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Za razlike izvedem prilagoditve.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Izbrana enota primerjave: m<sup>2</sup> površine zemljišča, glede na lastnosti nepremičnin.

Prilagoditve:

Prilagoditev: lokacija, komunalna opremljenost: ocenjujem, da prilagoditev ni potrebna, nepremičnine so na primerljivih lokacijah.

Prilagoditev: Dostop: Dostop do ocenjevanih nepremičnin je z javne površine urejen po parceli 1754 431/19, v lasti fizične osebe, služnosti v zemljiški knjigi niso vknjižene. Pot po parceli uporabljajo stanovalci ožjega območja ob Prušnikovi 54. dostop do tržnih primerljivk je z javne površine. Zaradi dostopa izvedem prilagoditev, ki jo ocenim z ocenitvijo površine, ki je potrebna za dostopanje, ob upoštevanju večjega števila uporabnikov (20):

|             |   |   |   |   |   |
|-------------|---|---|---|---|---|
| št. prodaje | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------|---|---|---|---|---|

|                                        |     |      |      |      |      |
|----------------------------------------|-----|------|------|------|------|
| površina, 28 m * 4 m, m2               | 112 | 112  | 112  | 112  | 112  |
| površina služnosti, 20 uporabnikov, m2 | 5,6 | 5,6  | 5,6  | 5,6  | 5,6  |
| oc. vrednost služnosti, EUR            | 651 | 1400 | 1867 | 3033 | 1077 |

Prilagoditev: namenska in dejanska raba: Vse nepremičnine tržnih primerljivk so v območju stavbnih zemljišč, parkirna mesta.

Prilagoditev zaradi časa prodaje: Prodaje so bile izvršene v letih 2017, 2018 in 2019, ocenjujem, da prilagoditev ni potrebna, na podlagi pregleda prodaj parkirnih mest in garaž.

Prilagoditev: motenost: Vse prodane nepremičnine so parkirna mesta, ki niso ograjena, ocenjujem, da je vpliv motenosti parkirnih mest tržnih primerljivk primerljiv z ocenjevanima nepremičninama.

Določitev uteži: Uteži določim na podlagi subjektivne ocene podobnosti tržnih primerljivk z ocenjevanima nepremičninama: enakomerno.

Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o., parcelnih števil, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji.

Tabela primerjav:

| št. prodaje                    | 1                | 2           | 3                | 4           | 5           |
|--------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|
| ref. prodaja*                  | 430202           | 411712      | 378553           | 381587      | 371933      |
| pogodbena cena, EUR            | 18.04.2019       | 12.10.2018  | 43189            | 10.05.2018  | 12.12.2017  |
| datum pogodbe                  | 5.000,00         | 3.000,00    | 12000            | 6.500,00    | 2.500,00    |
| lokacija: k.o                  | Zg Šiška         | Črnuče      | Zg Šiška         | Zg Šiška    | Vižmarje    |
| lokacija: parcela              | 217/68, /67, /71 | 560/13      | 140/97, /95, /96 | 140/98      | 123/75      |
| površina zemljišča, m2         | 43               | 12          | 36               | 12          | 13          |
| namenska raba                  | stavbno          | stavbno     | stavbno          | stavbno     | stavbno     |
| dejanska raba                  | parking          | parking     | parking          | parking     | parking     |
| prenos pravic                  | celota           | celota      | celota           | celota      | celota      |
| pogodbena cena, EUR/m2**       | 116,28           | 250,00      | 333,33           | 541,67      | 192,31      |
| ELEMENTI PRIMERJAVE            |                  |             |                  |             |             |
| lokacija                       | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| kom. opremljenost              | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| uporabnost                     | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| dostop                         | boljši           | boljši      | boljši           | boljši      | boljši      |
| prilagoditev: dostop, EUR      | -651             | -1400       | -1867            | -3033       | -1077       |
| prenos pravic                  | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| motenost zemljišča             | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| prilagoditev, čas              | primerljivo      | primerljivo | primerljivo      | primerljivo | primerljivo |
| prilagojena vrednost, EUR      | 4.349,00         | 1.600,00    | 10.133,00        | 3.467,00    | 1.423,00    |
| prilagojena vrednost, EUR/m2** | 101,14           | 133,33      | 281,47           | 288,92      | 109,46      |
| utež, %                        | 20,00%           | 20,00%      | 20,00%           | 20,00%      | 20,00%      |
| utežena vrednost, EUR/m2**     | 20,23            | 26,67       | 56,29            | 57,78       | 21,89       |

Legenda k tabeli tržnih primerljivk:

\*vir: Trgoskop

\*\*vir: Izbrana enota primerjave

Indikacijska ocenjena vrednost 182,86 EUR/m2\*\*

Ocenjena vrednost na dan ocenjevanja

| k.o. Šentvid nad Ljubljano - 1754       | površina,<br>m <sup>2</sup> ** | ocenjena vrednost,<br>EUR/m <sup>2</sup> ** | ocenjena vrednost,<br>EUR |
|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 | 16                             | 182,86                                      | 2925,76                   |
| parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1 | 16                             | 182,86                                      | 2925,76                   |

\*\*enota primerjave

#### 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE: 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000

##### Seznam nepremičnin:

Parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000: Del stavbe 1754-495-10 v stavbi 1754-495 na parceli 1754 431/3, ID 1365235

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| površina dela stavbe 10          | 317,9 m <sup>2</sup>  |
| uporabna površina dela stavbe 10 | 149,90 m <sup>2</sup> |
| odprta terasa, balkon, loža      | 83,00 m <sup>2</sup>  |
| shramba, sušilnica, pralnica     | 2,70 m <sup>2</sup>   |
| klet                             | 2,60 m <sup>2</sup>   |
| bivalni prostor                  | 149,90 m <sup>2</sup> |

V stavbi etažna lastnina ni urejena. Dostop z javne površine ni urejen.

##### Povzetek analize trga stanovanj v starejših hišah v Ljubljani:

Obseg pregleda: vse prodaje stanovanj v večstanovanjskih hišah, ki niso bloki ali stolpnice, grajenih po letu 1910, izven centra Ljubljane:

Stanovanja v večstanovanjskih hišah ne dosegajo cen, ki jih na trgu dosegajo stanovanja v blokih in stolpnicah in v starejših stanovanjskih stavbah, ki so grajene v nizu, v območju strnjene gradnje. V stavbah, kjer so pregledana prodana posamezna stanovanja je etažna lastnina praviloma že urejena. Velik del prodaj predstavljajo prodaje v dvostanovanjskih stavbah z dvorišči. Pogodbene cene so med 1.200 EUR/m<sup>2</sup> do 1.800 EUR/m<sup>2</sup>, vendar so pogoste tudi prodaje stanovanj po okoli 2.300 EUR/m<sup>2</sup> (med 2.200 in 2.400), za stanovanja v normalno vzdrževanih stavbah. Pogodbene cene, ki so bile višje, so za stanovanja v starejših vilah, ki so bile pred prodajo popolnoma obnovljene.

Število prodaj, zlasti večjih stanovanj, je omejeno.

##### Izbran način ocenjevanja vrednosti

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cenitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji.

Način tržnih primerjav: V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec in Trgoskop so na voljo podatki o prodajah primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah v Ljubljani (širše območje). Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za nepremičnino način tržnih primerjav, podatkov o realiziranih prodajah je dovolj.

Način tržnih primerjav je najprimernejši način za ocenitev vrednosti nepremičnin ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti kvalitetnih podatkov. Temelji neposredno na pogodbenih cenah, ki so jih dosegle nepremičnine na trgu. Podatke o prodajah in prodanih nepremičninah preverim v zemljiški knjigi in v evidenci nepremičnin.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem: v tem primeru je na donosu zasnovan način manj primeren ker je dovolj je podatkov o izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Nabavnovrednostni način: Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim, glede na to, da je s trga dovolj podatkov za uporabo bolj neposrednih načinov ocenjevanja. Ocenjevana nepremičnina ni tako specialno premoženje, da o trgovanju s takšno nepremičnino ne bi bilo podatkov s trga.

#### **Opis postopka ocenjevanja vrednosti, način tržnih primerjav:**

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic.

#### **Ocenjevanje vrednosti nepremičnine:**

Med izvršenimi prodaji izberem pet prodaj stanovanj v hišah s po več stanovanji, dvo in tri stanovanjske hiše in stavbe, ki so stanovanjske stavbe po rekonstrukciji. Pri izbiranju dam prednost prodajam na čim bolj primerljivih lokacijah in stavbam, ki so po lastnostih kar najbolj podobne ocenjevani. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Za razlike izvedem prilagoditve.

Prodaja št. 1: Stanovanje št. 1 je v prvem nadstropju in v mansardi stavbe Ljubljana, Kneza Koclja ulica 19. Stavba je bila zgrajena leta 1935, v letih 1999 in 2016 je bila obnovljena. V stavbi so tri stanovanja, prodano stanovanje je v prvem nadstropju, z balkonom in s shrambo. Stanovanje je bilo v celoti obnovljeno. Prodaja je bila izvršena med fizičnimi osebami, do celote. Etažna lastnina je urejena. Parkiranje je na dvorišču, lastniško urejeno (parcela 1739 561/5), v prodajo je bilo dvorišče vključeno (solastninski delež)

Prodaja št. 2: Stanovanje št. 3 je v visokem pritličju stavbe Ljubljana, Kneza Koclja ulica 19. Stavba je bila zgrajena leta 1935, v letih 1999 in 2016 je bila obnovljena, stanovanje ima tudi zamenjana okna. V stavbi so tri stanovanja, prodano stanovanje je v visokem pritličju, z manjšim balkonom in s shrambo. Prodaja je bila izvršena med fizičnimi osebami, do celote. Etažna lastnina je urejena. Parkiranje je na dvorišču, lastniško urejeno (parcela 1739 561/5), v prodajo je bilo dvorišče vključeno (solastninski delež)

Prodaja št. 3: Prodano stanovanje je v nadstropju dvostanovanjske stavbe Ljubljana, Avšičeva cesta 9. Stavba je bila zgrajena leta 1925, kasneje povečana, nova fasada je bila izdelana pred prodajo, streha je zamenjana, okna so zamenjana. Ob stavbi je skupno dvorišče, k stanovanju sodi večja terasa. K stanovanju sodi garaža. Prodaja je bila izvršena med fizičnimi osebami, od pravne osebe, do celote. Etažna lastnina je urejena. Parkiranje je na dvorišču, lastniško urejeno.

Prodaja št. 4: Stanovanje je v visokem pritličju stavbe z dvema stanovanjema. Etažna lastnina je urejena. Stavba je bila zgrajena leta 1935 in obnovljena leta 2000. K stanovanju sodi garaža in pripadajoči delež dvorišča. Etažna lastnina je urejena. Parkiranje je na dvorišču, lastniško urejeno. Prodaja je bila izvršena med fizičnimi osebami, do celote.

Prodaja št. 5: Prodano stanovanje je v prvem nadstropju in v podstrešju stavbe z dvema stanovanjema. Stavba je bila zgrajena leta 1937, streha je bila nedavno zamenjana. Del oken je zamenjan, del oken je starejši. K stanovanju sodi garaža in pripadajoči delež dvorišča. Etažna lastnina je urejena. Prodaja je bila izvršena med fizičnimi osebami, do celote.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Izbrana enota primerjave: m<sup>2</sup> uporabne površine dela stavbe, vir: kataster stavb; rabljena stanovanja se prodajajo pretežno po ključu cena za enoto, vendar lahko med seboj primerjamo le podobno tipska velika stanovanja. V tem primeru so podatki o površini delov stavb (vir: GURS) dovolj natančni, izbrane tržne primerljivke pa so različnih površin, in zanje ocenjujem, da jih ni primerno med seboj primerjati po ključu cene za enoto in je primernejša enota primerjave m<sup>2</sup> uporabne površine dela stavbe.

Prilagoditve:

Prilagoditev: lokacija, komunalna opremljenost: ocenjujem, da prilagoditev ni potrebna, nepremičnine so na primerljivih lokacijah.

Prilagoditev: dostopi: Vse nepremičnine tržnih primerljivk imajo urejene dostope, dostop do ocenjevane nepremičnine ni urejen z javne površine neovirano, z javne površine trenutni lastniki uporabljajo prehod po parceli 1754 431/19, v lasti fizične osebe, služnosti v zemljiški knjigi niso vknjižene.

Pot po parceli 1754 431/19 uporabljajo stanovalci ožjega območja ob Prušnikovi 55, dostop do tržnih primerljivk je z javne površine. Zaradi dostopa izvedem prilagoditev, ki jo ocenim z ocenitvijo površine, ki je potrebna za dostopanje, ob upoštevanju večjega števila uporabnikov (predpostavljeno število: 20):

| št. prodaje                                        | 1   | 2    | 3    | 4    | 5    |
|----------------------------------------------------|-----|------|------|------|------|
| površina, 28 m * 4 m, m <sup>2</sup>               | 112 | 112  | 112  | 112  | 112  |
| površina služnosti, 20 uporabnikov, m <sup>2</sup> | 5,6 | 5,6  | 5,6  | 5,6  | 5,6  |
| oc. vrednost služnosti, EUR                        | 651 | 1400 | 1867 | 3033 | 1077 |

Prilagoditev: parkirišče: V izbrane prodaje je vključeno parkirišče ali garaža, do katerih je dostop neoviran. Pri prodajah št. 1 in 2 upoštevam kot višino prilagoditve: 4.000 EUR: parkirišče, pri prodajah 3, 4 in 5 upoštevam kot višino prilagoditve: 8.000 EUR. višino prilagoditev sem ocenila na podlagi pregleda izvršenih prodaj parkirišč in garaž v območju izven novejših stanovanjskih sosesk.

| št. prodaje                   | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| vključeno parkirišče          | boljše | boljše | boljše | boljše | boljše |
| prilagoditev: parkirišče, EUR | -4.000 | -4.000 | -8.000 | -8.000 | -8.000 |

Prilagoditev: ureditev etažne lastnine: V ocenjevani stavbi etažna lastnina še ni popolnoma urejena, kupec lahko pričakuje stroške iz naslova urejanja etažne lastnine. Pri tržnih primerljivkah je etažna lastnina urejena in je bila urejena pred prodajo (vir: zemljiška knjiga

in GURS). Za razlike izvedem prilagoditev, ki jo ocenim v višini stroška, ki ga kupec lahko pričakuje:

| št. prodaje                        | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| etažna lastnina                    | boljše | boljše | boljše | boljše | boljše |
| prilagoditev: etažna lastnina, EUR | -1.000 | -1.000 | -1.000 | -1.000 | -1.000 |

Prilagoditev zaradi časa prodaje: Prodaje 1, 3 in 4 so bile izvršene v letih 2018 in 2019, ocenjujem, da prilagoditev ni potrebna. Prodaji 2 in 5 sta bili izvršeni v letu 2017, prilagoditev izvedem v višini 11 %, kot odraz sprememb cen medletno, 2018-2017, za hiše v Ljubljani (vir: GURS):

| št. prodaje                | 1           | 2          | 3           | 4           | 5          |
|----------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|
| datum pogodbe              | 3.09.2018   | 11.08.2017 | 16.08.2018  | 2.03.2018   | 13.01.2017 |
| pogodbena cena, EUR        | 278.000,00  | 140.000,00 | 180.000,00  | 110.000,00  | 135.000,00 |
| prilagoditev: čas, opisno: | primerljivo | slabši     | primerljivo | primerljivo | slabši     |
| višina prilagoditve, %     |             | 11 %       |             |             | 11 %       |
| višina prilagoditve, EUR   | 0           | 15400      | 0           | 0           | 14850      |

Prilagoditev: stanje stavbe: Stavbe tržnih primerljivk in ocenjevane nepremičnine so grajene v primerljivih obdobjih, so podobnih starosti, s primerljivim vplivom zastarevanja, ki je nastopilo, ocenjujem, da prilagoditev ni potrebna – vse stavbe so bile obnovljene.

Določitev uteži: Uteži določim na podlagi subjektivne ocene podobnosti tržnih primerljivk z ocenjevano nepremičnino: Skupnemu številu točk pripišem utežne točke in določim uteži, %, s katerimi posamezna tržna primerljivka prispeva k ocenjeni vrednosti.

Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o., parcelnih števil in številkami stavb in delov stavb, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji.

Tabela primerjav:

| št. prodaje                         | 1                     | 2                     | 3                | 4                       | 5                 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| ref. prodaja*                       | 398444                | 339824                | 393724           | 373603                  | 307723            |
| datum pogodbe                       | 3.09.2018             | 11.08.2017            | 16.08.2018       | 2.03.2018               | 13.01.2017        |
| pogodbena cena, EUR                 | 278.000,00            | 140.000,00            | 180.000,00       | 110.000,00              | 135.000,00        |
| lokacija: k.o                       | Zgornja Šiška         | Zgornja Šiška         | Ježica           | Karlovško predmestje    | Stožice           |
| leto gradnje                        | 1935                  | 1935                  | 1925             | 1935                    | 1937              |
| lokacija: št. stavbe                | 2324                  | 2324                  | 416              | 894                     | 1011              |
| lokacija: št. dela stavbe           | 1                     | 3                     | 2                | 2                       | 3                 |
| leto obnove strehe                  | 2009                  | 2006                  | 2009             | 2001                    | 2004              |
| leto obnove fasade                  | 1999                  | 1999                  | 2016             | 2001                    | 1980              |
| leto obnove oken                    | 2009                  | 2009                  | 2006             | 2001                    | 1957              |
| lokacija, naslov                    | Kneza Koclja ulica 19 | Kneza Koclja ulica 19 | Avšičeva cesta 9 | Ulica borcev za severno | Omahnova ulica 23 |
| uporabna površina dela stavbe, m2** | 114,5                 | 59,7                  | 129,9            | 63,2                    | 85,8              |
| površina dela stavbe, m2            | 131,8                 | 71,7                  | 202,2            | 86,6                    | 179,8             |
| etaže stavbe                        | N+M                   | VP                    | N+podstr.        | VP                      | N+podstr.         |
| odprta terasa, balkon, loža         | 11,40                 | 4,50                  | 27,20            | 8,70                    | 3,90              |

|                                    |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| klet                               | 5,90             | 7,50             | 10,20            |                  | 1,60             |
| nerazporejen prostor: podstrešje   |                  |                  | *17,90           | *2,50            | *88,50           |
| garaža/parking                     | parking          | parking          | garaža           | garaža           | garaža           |
| garaža, m2                         | -                | -                | 17,00            | 12,20            | 1 kos            |
| urejena etažna lastnina            | da               | da               | da               | da               | da               |
| prodajalec                         | fiz. oseba       | fiz. oseba       | fiz. oseba       | fiz. oseba       | fiz. oseba       |
| kupec                              | fiz. oseba       | fiz. oseba       | pravna os.       | fiz. oseba       | fiz. oseba       |
| prenos pravic                      | lastninska prav. | lastninska prav. | lastninska prav. | lastninska prav. | lastninska prav. |
| pogodbena cena, EUR/m2**           | 2.427,95         | 2345,06          | 1.385,68         | 1740,51          | 1573,43          |
| ELEMENTI PRIMERJAVE                |                  |                  |                  |                  |                  |
| lokacija                           | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      |
| kom. opremljenost                  | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      |
| dostop                             | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           |
| prilagoditev: dostop, EUR          | -651             | -1400            | -1867            | -3033            | -1077            |
| stanje stavbe                      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      |
| lega stanovanja v stavbi           | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      |
| vključeno parkirišče               | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           |
| prilagoditev: parkirišče, EUR      | -4.000           | -4.000           | -8.000           | -8.000           | -8.000           |
| čas prodaje                        | primerljivo      | boljše           | primerljivo      | primerljivo      | boljše           |
| prilagoditev, čas, EUR             | 0                | 15400            | 0                | 0                | 14850            |
| prenesene pravice                  | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      | primerljivo      |
| etažna lastnina                    | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           | boljše           |
| prilagoditev: etažna lastnina, EUR | -1.000           | -1.000           | -1.000           | -1.000           | -1.000           |
| prilagojena vrednost, EUR          | 272.349,00       | 149.000,00       | 169.133,00       | 97.967,00        | 139.773,00       |
| prilagojena vrednost, EUR/m2**     | 2.378,59         | 2.495,81         | 1.302,02         | 1.550,11         | 1.629,06         |
| podobnost, stavba                  | 2                | 2                | 3                | 1                | 1                |
| podobnost, stanovanje              | 1                | 3                | 2                | 3                | 2                |
| podobnost, lokacija                | 2                | 2                | 3                | 2                | 2                |
| točke, skupaj                      | 5                | 7                | 8                | 6                | 5                |
| utežne točke, skupaj: 13           | 3                | 2                | 1                | 4                | 3                |
| utež, %                            | 23,08%           | 15,38%           | 7,69%            | 30,77%           | 23,08%           |
| utežena vrednost, EUR/m2**         | 548,91           | 383,97           | 100,16           | 476,96           | 375,94           |

Legenda k tabeli tržnih primerljivk:

\*vir: Trgoskop

\*\*vir: Izbrana enota primerjave

Indikacijska ocenjena vrednost 1885,94 EUR/m2\*\*

Ocenjena vrednost solastniškega deleža do 30024/100000:

| k.o. Šentvid nad Ljubljano - 1754               | ocenjena vrednost, EUR/m2 | uporabna površina dela stavbe 10 | ocenjena vrednost, EUR |
|-------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000 | 1885,94                   | 149,90                           | 282702,41              |

\*\*enota primerjave

## 7 KONČNI SKLEP O VREDNOSTI IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti solastninske pravice na parceli 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000 in oceno vrednosti lastninske pravice na parcelah: parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1 in parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>parcela 1754 431/3, ID 1365235, do 30024/100000</b> | <b>282.702 EUR</b> |
| <b>parcela 1754 431/12, ID 4886054, do 1/1</b>         | <b>2.926 EUR</b>   |
| <b>parcela 1754 431/13, ID 1862279, do 1/1</b>         | <b>2.926 EUR</b>   |

Predlog prodaje po delih: predlagam prodajo po delih, ocenjujem, da bi s prodajo po delih nastopila večja možnost prodaje nepremičnin, prodaja po delih ne bi vplivala na višino ocenjene vrednosti.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJ1, etažnega načrta in namenske rabe zemljišča (vir: Urbinfo) in stanje prostora (vir portal: atlas okolja) in ogleda. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV in hkrati Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 0865 I 4101/2016.

Ljubljana, 18.9.2019

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010 in z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009, za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV (2017) ob upoštevanju izjeme: določb ZIZ in tudi zahteve sodišča v izvršilnem postopku.
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

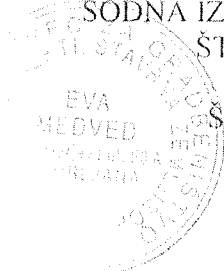
### 2. Splošni omejitveni pogoji

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 0865 I 4101/2016 Okrajnega sodišča Ljubljani.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

Ljubljana, 18.9.2019

  
SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 2.11.2010 IN  
CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 25.11.2009  


Prikaz grafičnih podatkov zemljiškega katastra:

**k.o. Šentvid nad Ljubljano - 1754:**

|         |        |                    |     |    |
|---------|--------|--------------------|-----|----|
| parcela | 431/3  | pozidano zemljišče | 381 | m2 |
| parcela | 431/12 | pozidano zemljišče | 16  | m2 |
| parcela | 431/13 | pozidano zemljišče | 16  | m2 |

Lokacija nepremičnin: Ljubljana, Prušnikova ulica 55

| Katastrska občina          | Parcelna številka   | Površina parcele [m²]                 | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|----------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO | 431/3               | 381                                   | NE              | 03.04.2012             |
| Šifra dejanske rabe        | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |                 |                        |
| 3000                       | Pozidano zemljišče  | 381                                   |                 |                        |



**Katastrska občina 1754 številka stavbe 495**

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| NASLOV STAVBE                    | Ljubljana, Prušnikova ulica 55 |
| DEJANSKA RABA STAVBE             | stanovanjska                   |
| PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA |                                |

| KATASTRSKA OBČINA          | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
|----------------------------|------------------|------------------------------------|
| 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO | 431/3            | 381                                |
| 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO | 431/17           | 9                                  |

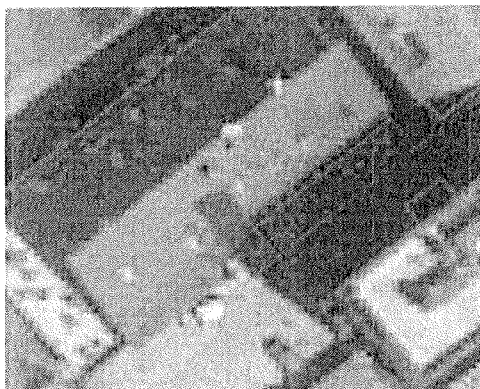
|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| ŠTEVILO ETAŽ                    | 4                     |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE        | 1                     |
| VIŠINA STAVBE (M)               | 10,9                  |
| ŠTEVILO STANOVANJ               | 6                     |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV     | 4                     |
| TIP STAVBE                      | 1 - samostojna stavba |
| LETO IZGRADNJE STAVBE           | 1920                  |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE   | 1 - opeka             |
| VRSTA OGREVANJA                 | 3 - drugo ogrevanje   |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE | Da                    |

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE          | Da                                      |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE      | Da                                      |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV       | Ne                                      |
| DVIGALO                                   | Ne                                      |
| VPLIVNO OBMOČJE                           | 2 - Bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m |
| PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK            | Ne                                      |
| PRIKLJUČEK NA KOMPRESIRAN ZRAK            | Ne                                      |
| NACIN TEMELJENJA                          | 1 - pasovni, točkovni temelji           |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA           | Ne                                      |
| POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA | Ne                                      |
| PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN             | Ne                                      |

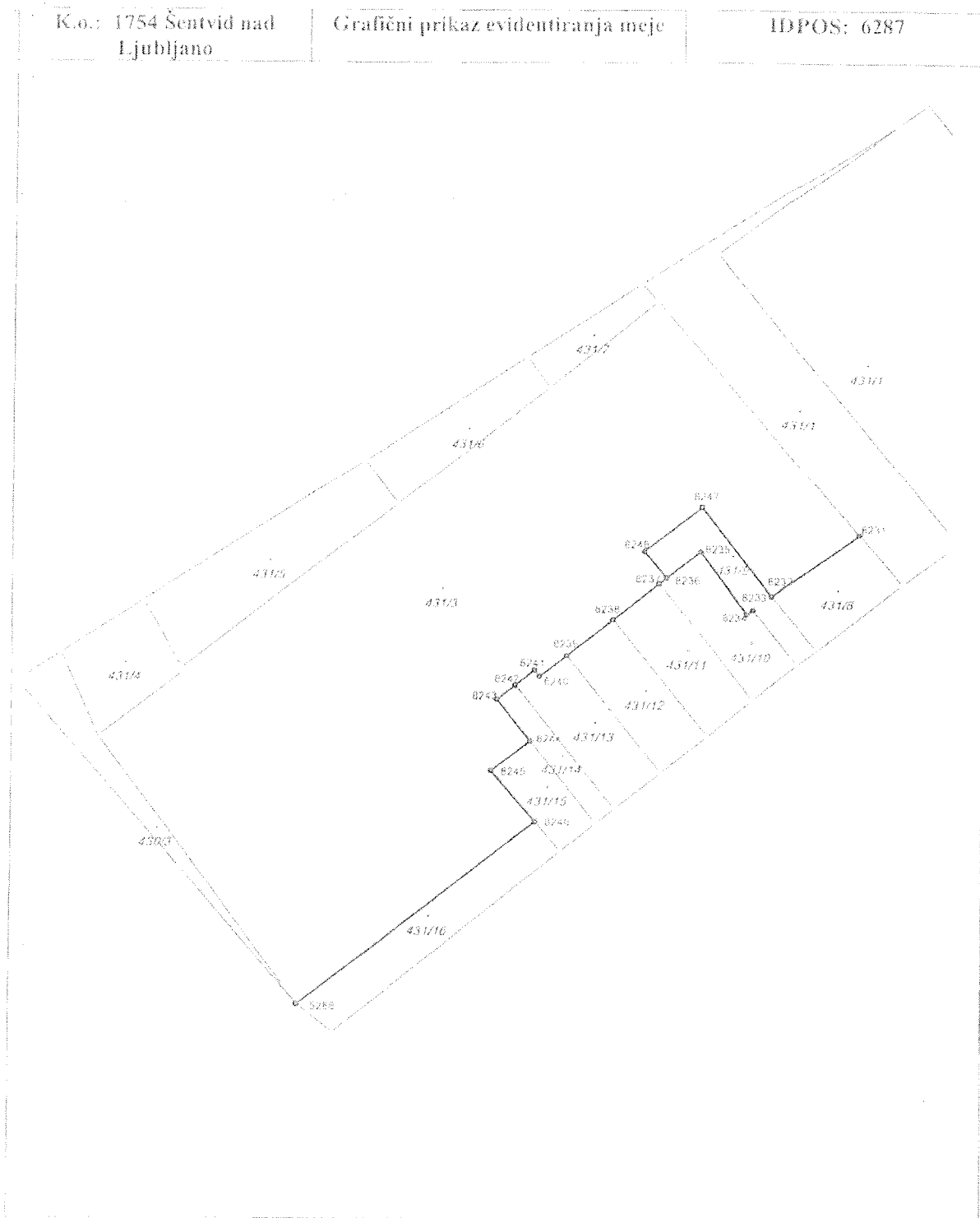
| Katastrska občina          | Parcelna številka   | Površina parcele [m²]                 | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|----------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO | 431/12              | 16                                    | NE              | 06.11.2013             |
| Šifra dejanske rabe        | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |                 |                        |
| 3000                       | Pozidano zemljišče  | 16                                    |                 |                        |



| Katastrska občina          | Parcelna številka   | Površina parcele [m²]                 | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|----------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO | 431/13              | 16                                    | NE              | 08.12.2014             |
| Šifra dejanske rabe        | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |                 |                        |
| 3000                       | Pozidano zemljišče  | 16                                    |                 |                        |



# GRAFIČNI PRIKAZ



LINK: <http://www.oxfordjournals.org/doi/10.1093/oxfordjournals/mednuc.a011111>

13