



Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo ter za

potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N,

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 4

~~Prejeto neposredno~~ - po pošti (navadno pri-

poročeno) - 2 -07- 2019 (v3 izvodih

z (s) _____ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____

_____, št. R. _____

Pisnjenje je takojšnje z (s) _____ v kolikor

_____ EUR

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 2679-92/20-0 in ID znak 2679-92/46-0, k.o. 2679 Gradišče II, kar v naravi predstavlja stavbo št. 489, k.o. 2679 Gradišče II s pripadajočim zemljiščem, na lokaciji Rožna Dolina, Cesta I/6, Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Opr. št. 2522 I 1523/2018.

V izvršilni zadevi:

Upnik : MF FURS, zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana

Dolžnik : Andrej Loborec, Unterloibl 38/12, Avstrija

Ljubljana, 23.6.2019

Alojzij Boh

3.0 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

3.1. Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :

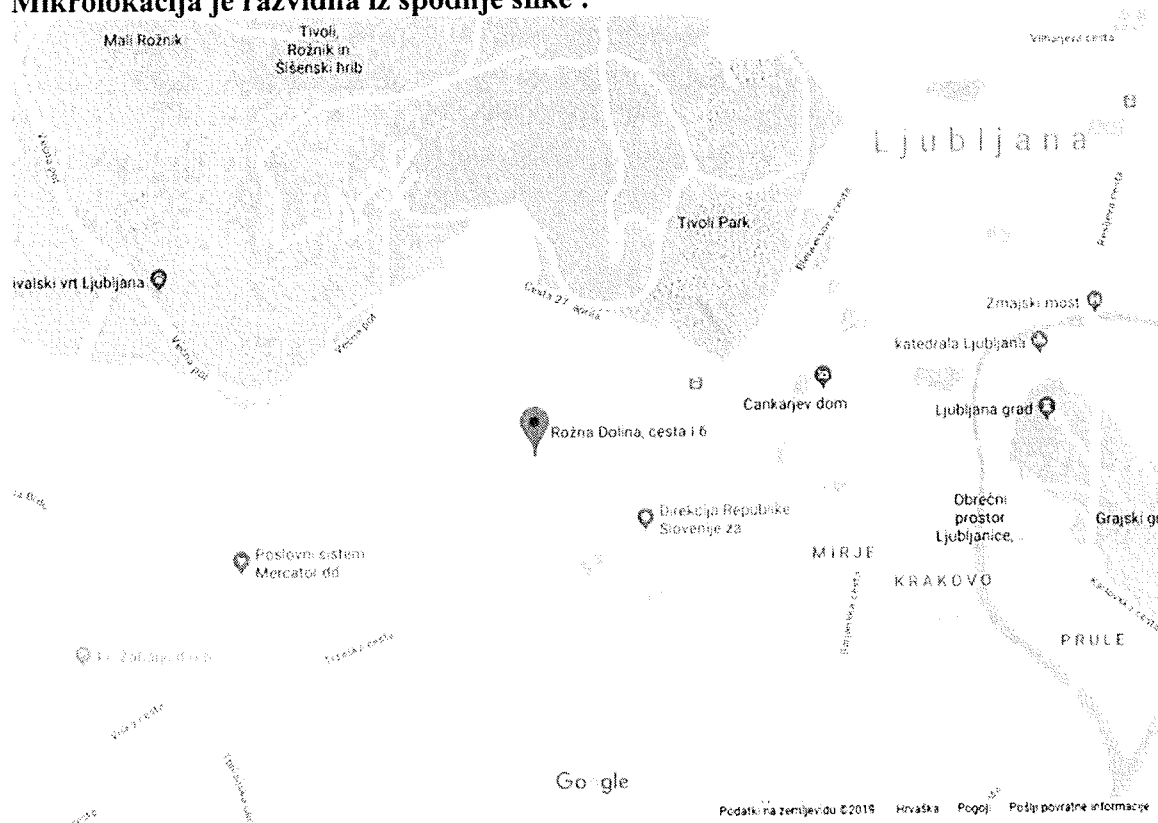
Predmetna nepremičnina je locirana na naslovu Rožna Dolina, Cesta I/6, Ljubljana. Lokacija oziroma predel Rožne doline je pozidan večinoma z gosto gradnjo stanovanjskih stavb, deloma tudi poslovnih stavb. Dostopnost do lokacije je odlična in ustrezna za vsa potrebna motorna vozila, dostop je urejen preko lokalnega cestnega omrežja na Tržaško cesto, ki predstavlja jugozahodno ljubljansko vpadnico v mestno središče Ljubljane. Povezava lokacije s centrom mesta je možna z mestnim avtobusnim prometom, vlakom oziroma taksijem, kakor tudi individualno z osebnim vozilom ali kolesom po urejenih kolesarskih površinah.

Sam teren je v ravnini, osončena lega. Lokacija je opremljena z javnimi komunalnimi vodi vodovoda, elektrike, plin, PTT, kanalizacija, omrežje elektronskih komunikacij. Lokacija parcele in objekta se nahaja v četrti skupnosti Rožnik in je od centra mesta oddaljena približno 1 km.

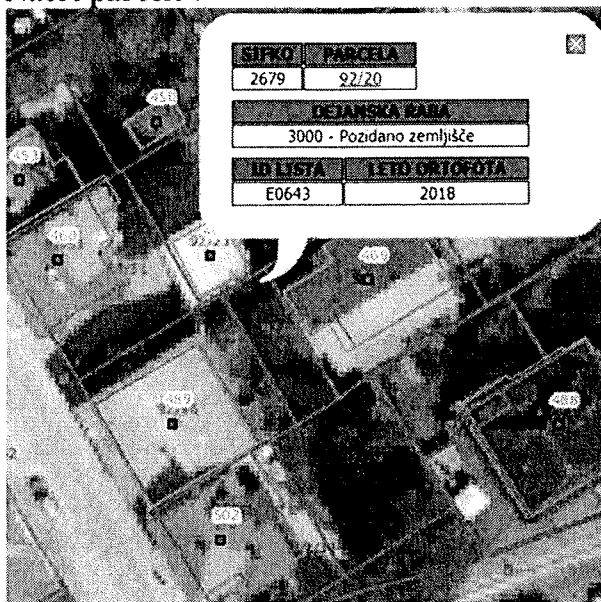
Individualna komunalna opremljenost objekta :

- priključek na vodovodno omrežje,
- priključek na električno omrežje,
- priključek preko lastnega kanalizacijskega omrežja na javno kanalizacijo,
- priključek na elektronske komunikacije.

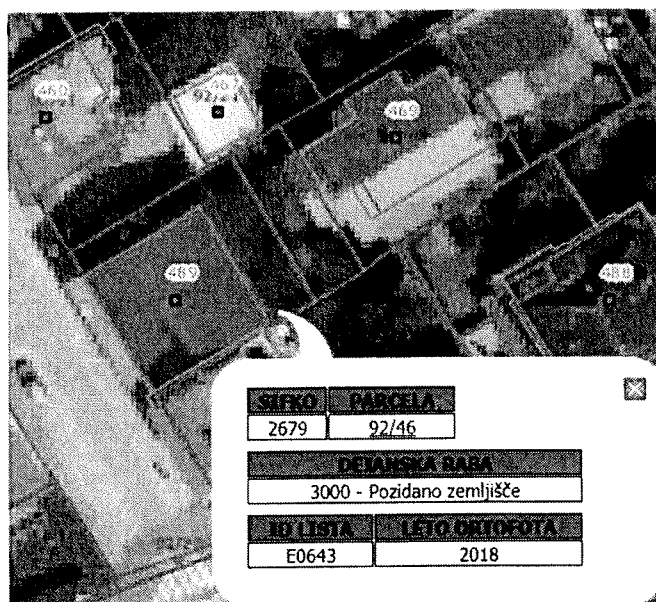
Mikrolokacija je razvidna iz spodnje slike :



Načrt parcele :



Parc št. 92/20, k.o. 2679 Gradišče II



Parc št. 92/46, k.o. 2679 Gradišče II

Zemljiškoknjižni podatki :

- **Parc. št. 92/20, k.o. 2679 Gradišče II, v izmeri 78 m²**
 Dejanska raba : pozidano zemljišče 78 m²
 Namenska raba : stanovanjske površine 78 m²

- **Parc. št. 92/46, k.o. 2679 Gradišče II, v izmeri 258 m²**
 Dejanska raba : pozidano zemljišče 258 m²
 Namenska raba : stanovanjske površine 258 m²

Na parc. št. 92/46, k.o. 2679 Gradišče II se nahaja stavba in sicer :

- Stanovanjska stavba št. ID 489, k.o. 2679 Gradišče II .

Stavba je zgrajena leta 1970, gabarita K+P+M, površina zemljišča pod stavbo 191 m², višina stavbe 7,90 m. Objekt ima priključke vodovoda, elektrike, PTT-elektronske komunikacije in kanalizacije. Netto tlorisna površina hiše je 230.20 m². Stavba je razdeljena na 3 dele stavbe in sicer :

Del 1 – v katastru stavb GURS - stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem, netto tlorisne površine 142.60 m², uporabne površine 105.00 m², stanovanje se nahaja v 2. etaži, visoko pritličje. Stanovanje ima 4 sobe, bivalno površino 105.00 m², odprto teraso 8.40 m² in nedefinirano 29.2 m². Stanovanju pripada 1 parkirno mesto.

Del 2 – v katastru stavb GURS- garaža, netto tlorisne površine 40.00 m², uporabne površine 40.00 m², prostor se nahaja v pritličju.

Del 3 – v katastru stavb GURS- drug kmetijski del stavbe, netto tlorisne površine 47.60 m², uporabne površine 47.60 m², prostor se nahaja v kleti stavbe.

Podatki o stavbi – GURS :***Stavba ID 489, k.o. 2679 Gradišče II***

Katastrska občina 2679 številka stavbe 489

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE Ljubljana, Rožna dolina, cesta 16

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2679 GRADIŠČE II	92/46	*191
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	7,9	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1970	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	2006	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	blizina železnice do 75m	

Št. dela stavbe 1:

Katastrska občina 2679 številka stavbe 489 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Ljubljana, Rožna dolina, cesta 16

KATASTRSKI VPIS Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem

NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE -

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

105,0

POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

142,6

ŠTEVILKA ETAŽE

2

UPRAVNIK STAVBE

-

LEGA DELA STAVBE V STAVBI

3 - nadstropje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

1

LETO OBNOVE OKEN

-

LETO OBNOVE INSTALACIJ

-

DVIGALO

Ne

DVE ALI VEČ ETAŽ

Da

KLIMA

Ne

KUHINJA

Da

KOPALNICA

Da

STRANIŠČE

Da

ŠTEVILO SOB

4

POČITNIŠKI HAJEN STANOVANJA

Ne

OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

Ne

ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

-

POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA POVRŠINA PROSTORA (M2)

prostor 99

*29,20

odprta terasa, balkon, loža

8,40

bivalni prostor

105,00

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA ŠTEVILO PARKIRNIH MEST

2 - Parkirno mesto v stavbi

1

Št. dela stavbe 2:

Katastrska občina 2679 številka stavbe 489 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Rožna dolina, cesta 16
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	garaža
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	40,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	40,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	-
PRUSTORHINA	-
RAZDALJA MED HOSILNIMI ELEMENTI	-
STEHSKE OBLOGE	-
TALNE OBLOGE	-
VIŠINA ETAŽE	-

Št. dela stavbe 3:

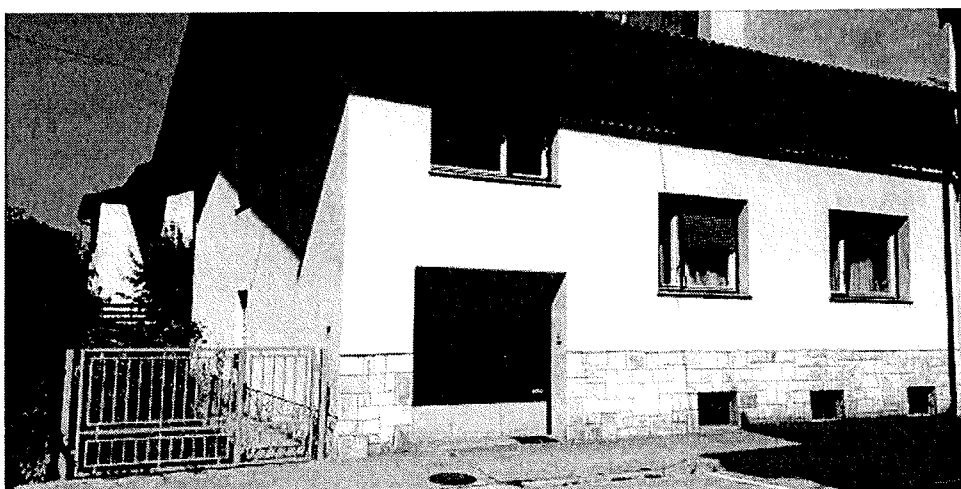
Katastrska občina 2679 številka stavbe 489 številka dela stavbe 3

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Rožna dolina, cesta 16
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijsko del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	47,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	47,6
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne

Površina : Upoštevam netto tlorisno površino celotne stavbe v izmeri 230.20 m2

Slikovno gradivo:



4.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI :

Pomembnejše opombe in definicije pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov uporabljenih v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) :

- **MSOV** : so opredeljeni kot mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. International Valuation standards Committee (IVSC).
- **Datum poročila** : datum poročila o ocenjevanju vrednosti je lahko enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.
- **Način ocenjevanja vrednosti** : na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene ali več posebnih metod.
- **Metoda ocenjevanja vrednosti** : poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.
- **Postopek ocenjevanja vrednosti** : dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.
- **Podlaga vrednosti** : Izjava o temeljnih načelih merjenja ocenjevanja vrednosti na določen način.
- **Cena (Price)** : je opredeljena kot znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev (MSOV).
- **Vrednost (Value)** : je cena, za katero bi s verjetno pogodili kupci in prodajalci proizvodov in storitev. Vrednost ni dejstvo ampak ocena najverjetnejše cene (MSOV).
- **Nepremičninska pravica** : je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi povezane z lastništvom nepremičnine. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.
- **Tržna vrednost** : Tržna vrednost je definirana kot vrednost oziroma ocenjen denarni znesek, za katerega bi voljan in obveščen kupec in voljan in obveščen prodajalec, ki sta med seboj nepovezana in neodvisna na dan veljavnosti ocene, previdno in brez prisile zamenjala premoženje. Standardi poleg definicije vrednosti vsebujejo pojasnila, ki se navezujejo na tržno vrednost.

Izpostavljam dve pojasnili :

- tržna vrednost se meri kot najverjetnejša cena, ki jo lahko primerno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko primerno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko primerno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno oceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, neobičajna prodaja in neobičajni dogovori o povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katerakoli prvina posebne vrednosti;

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Opis načinov ocenjevanja vrednosti

Način tržnih primerjav

V praksi je najpogostejše uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevana nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcionira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanjih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :

$V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

I.....netto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,

R.....stopnja kapitalizacije.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih:

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobri poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

Metode vrednotenja zemljišča so naslednje :

- metoda tržnih primerjav zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča ,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Najbolj zanesljiva metoda je ocena vrednosti na osnovi primerljivih prodaj, druge metode pa so manj zanesljive saj temeljijo na ocenjeni prognozi določenih vhodnih podatkov.

Osnova tržnih metod vrednotenja je med drugim opredeljena tudi v Slovenskem poslovno finančnem standardom 2 (Ur.list RS št. 56/01), ki opredeljuje pošteno tržno vrednost in sicer v primeru ko je nepremičnina prosta v prodaji na trgu, brez bremen in omejitev in tako z voljo prodajalca, da jo proda in z voljo kupca da jo kupec kupi.

Način tržnih primerjav

V praksi je najpogostejše uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcionira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

5.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2018 :

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Leta 2018 je bilo najbolj opazno upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

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.

KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNIMAMI v letu 2018

Za leto 2018 smo evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti

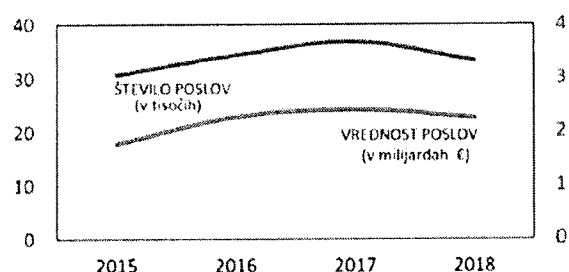
kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.

Preglednica: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v obdobju od 2015-2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,6	34,2	36,7	33,2
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,3

Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo namenijo stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 odstotkov vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

Slika: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v obdobju od 2015-2018



Po še začasnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 odstotkov vsega prometa z nepremičninami.

Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12-odstotni delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3-odstotni delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6-odstotni delež).

V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali.

Preglednica: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin za leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
IMETUSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2018

Stanovanjske hiše

V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 odstotkov kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 odstotkov, v Okolici Maribora okoli 7 odstotkov, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 odstotke, v Okolici Kranja 3 odstotke in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra.

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.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš za obdobje od 2015-2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbená cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m ²)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	910

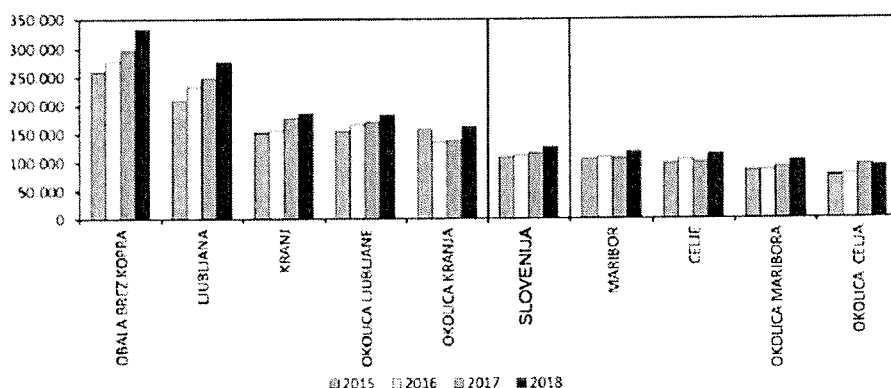
V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš v letu 2018 v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 odstotkov. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtno nižje od tistih iz leta 2008.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš v obdobju od 2015-2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	230	275	311	274
Povprečna pogodbeni cena (€)	155.000	165.000	170.000	183.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1981
Površina hiše (m ²)	171	177	182	187
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660	650
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	221	259	258	218
Povprečna pogodbeni cena (€)	208.000	232.000	248.000	276.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187
Površina zemljišča (m ²)	410	450	430	410
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	125	184	205	187
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	86.000	91.000	102.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986
Površina hiše (m ²)	156	153	149	163
Površina zemljišča (m ²)	950	910	930	1040
MARIBOR				
Velikost vzorca	82	84	99	128
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	108.000	107.000	118.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1963
Površina hiše (m ²)	157	163	151	166
Površina zemljišča (m ²)	510	490	480	520
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	81	95	121	117
Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	78.000	95.000	93.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1975
Površina hiše (m ²)	147	152	160	165
Površina zemljišča (m ²)	1080	990	980	990
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	58	75	85	82
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1961	1976	1975	1980
Površina hiše (m ²)	186	171	169	189
Površina zemljišča (m ²)	650	690	680	680
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	42	65	55	57
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	334.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977
Površina hiše (m ²)	167	157	164	161
Površina zemljišča (m ²)	740	490	460	510
CELJE				
Velikost vzorca	41	42	49	46
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	105.000	99.000	114.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965
Površina hiše (m ²)	151	167	144	159
Površina zemljišča (m ²)	570	480	480	660
KRANJI				
Velikost vzorca	13	28	27	25
Povprečna pogodbeni cena (€)	152.000	156.000	177.000	186.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966	1963
Površina hiše (m ²)	176	190	222	184
Površina zemljišča (m ²)	430	490	540	610

Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah 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.

Slika: Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih) v obdobju od 2015-2018



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 močnejše 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.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejše in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V OSREDNJESLOVENSKEM OBMOČJU v letu 2018

Osrednjeslovensko območje je območje z daleč največjim fondom stanovanjskih nepremičnin v državi. Na tem območju se nahaja 26 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 36 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 20 odstotkov stanovanjskih hiš. Osrednjeslovensko območje je poleg Obalnega tudi edino v državi, ki ima večji fond stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah kot v stanovanjskih hišah.

V zadnjem letu je bilo na Osrednjeslovenskem območju realiziranih 35 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 23 odstotkov vseh kupoprodaj hiš. Po dejavnosti trga glede na obstoječi fond in število realiziranih kupoprodaj je bil osrednjeslovenski trg stanovanj in hiš v zadnjem letu malo pod slovenskim povprečjem.

Po rasti števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na Osrednjeslovenskem območju v letih 2016 in 2017 se je obseg trgovanja z njimi v letu 2018 opazno zmanjšal, medtem ko so cene še naprej kazale vse močnejši trend rasti. V obdobju od leta 2015 dalje je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin, predvsem na račun cen stanovanj, ki so zrasle kar za tretjino, največja prav na Osrednjeslovenskem območju. Seveda je kot vedno tudi v zadnjih letih trende prometa in cen na osrednjeslovenskem območju narekovalo dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v glavnem mestu.

Preglednica: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin v obdobju od 2015-2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	117.700				
Evidentirano število		3 721	4 182	4 461	3 561
Velikost vzorca		2 020	2 515	2 535	2 386
Povprečna pogodbeni cena (€)		104 000	109 000	119 000	134 000
Povprečna cena (€/m ²)		1 910	2 040	2 220	2 530
Leto zgraditve (mediana)		1975	1975	1975	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)		54	54	54	53
Hiše	106.200				
Evidentirano število		1 030	1 157	1 268	1 175
Velikost vzorca		581	696	766	651
Povprečna pogodbeni cena (€)		161 000	175 000	179 000	196 000
Leto zgraditve (mediana)		1976	1976	1975	1973
Povprečna površina hiše (m ²)		165	169	175	179
Povprečna površina zemljišča (m ²)		670	670	690	660

Opombe:

- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Mestna občina Ljubljana 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. Hkrati predstavlja največji stanovanjski trg v državi, saj se v ljubljanski občini v povprečju realizira četrtina vseh tržnih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj desetina tržnih kupoprodaj stanovanjskih hiš.

V zadnjih štirih letih je bilo povpraševanje po stanovanjih in hišah največje prav v Ljubljani. Zato je bila Ljubljana tudi prvo območje v državi, kjer se je po krizi začela obsežnejša gradnja stanovanjskih nepremičnin za trg. Začelo se je z adaptacijami in gradnjo posameznih hiš in manjših večstanovanjskih objektov ter nadaljevalo z obujanjem nedokončanih stanovanjskih projektov iz časa krize. V zadnjem času se načrtuje tudi vse več novih projektov, tako da Ljubljana počasi postaja veliko gradbišče, podobno kot v času gradbene prosperitete pred krizo.

V naslednjih treh letih naj bi bilo v Ljubljani zgrajenih okoli tri tisoč stanovanj, od tega dva tisoč za prodajo na trgu in tisoč stanovanj republiškega in ljubljanskega stanovanjskega sklada, namenjenih oddajanju. V letu 2019 naj bi bilo vseljivih okoli 500 tržnih stanovanj, leta 2020 okoli 700 in nato v naslednjih dveh letih še okoli 800. Po podatkih nepremičninskih posrednikov je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji že rezerviranih. V naprej naj bi bilo rezerviranih že 90 odstotkov stanovanj, ki bodo vseljiva v letošnjem letu. Njihove oglaševane cene z DDV se, odvisno od mestnega predela, gibljejo med 3 tisoč (Črnuče) in 6,5 tisoč evri na kvadratni meter (Center).

Stanovanjske 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. Še vedno pa lahko za Ljubljano v zadnjih štirih letih govorimo o zelo visoki rasti cen hiš oziroma največji v državi. Po naši oceni so se hiše 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.

Raven cen hiš v Ljubljani je razumljivo najvišja v mestnih predelih, ki veljajo za najbolj elitne in kjer je tudi največ prodaj starih meščanskih vil, ki močno zvišujejo povprečno ceno hiš v teh predelih. V predelu Rožnik je bila leta 2018 povprečna cena hiše 365.000 evrov, v predelu Center-Trnovo pa blizu 360.000 evrov. Po ravni cen hiš sledi Šiška s povprečno ceno okoli 330.000 evrov in Vič-Rudnik z okoli 300.000 evrov. Sledijo predeli Bežigrad, Golovec-Jarše-Moste, Črnuče-Posavje in Dravljje-Šentvid-Šmarna gora, kjer so bile povprečne cene lani od 230.000 do 245.000 evrov. V povprečju najcenejše pa so hiše v primestnem predelu Polje-Sostro, kjer je bila leta 2018 povprečna cena pod 200.000 evrov.

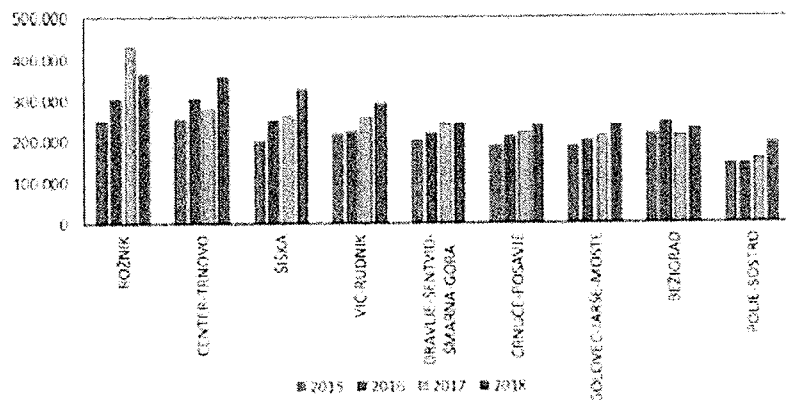
Preglednica: povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih predelih MOL, v obdobju od 2015-2018

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Velikost cenovne	234	280	319	347	251.000	305.000	379.000	356.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	203.000	226.000	245.000	269.000	1620	1630	1660	1640
	Letna spremenljivost (procent)	1970	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Center	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Center-Trnovo	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Bežigrad	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Šiška	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Vič-Rudnik	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Golovec-Jarše-Moste	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Črnuče-Posavje	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Dravljje-Šentvid-Šmarna gora	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17
Ljubljana - Polje-Sostro	Velikost cenovne	17	19	21	23	187.000	212.000	225.000	237.000
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	147.000	155.000	155.000	1675	1662	1670	1671
	Letna spremenljivost (procent)	1971	1067	2580	1000	34	26	166	33
	Povprečna hiša (m ²)	173	173	185	185	28	28	28	28
	Povprečna zemljišča (m ²)	490	470	470	490	17	17	17	17

V zadnjih treh letih je bil v vseh predelih Ljubljane prisoten razmeroma močan trend rasti cen hiš. Najmočnejša sta bila v predelih Šiška in Rožnik, najšibkejši pa v predelu Vič-Rudnik.

Glede na spremembe v velikosti in starostni strukturi prodanih hiš so po naši oceni cene od leta 2015 po mestnih predelih zrasle za 10 do 35 odstotkov in še kažejo tendenco rasti.

Slika: Povprečne cene rabljenih hiš po mestnih predelih MOL, v obdobju od 2015-2018



6.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

6.1. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost – Stanovanjski objekt je ocenjen na osnovi preveritev podatkov o prodajnih transakcijah in sicer preko nepremičninskih agencij in ponudb na e-portalih ter ETN, GURS ocenjen in sicer :

Metoda neposredne primerjave prodaj

Pri tej metodi ocenjevalec določi vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem izbere podobne nepremičnine, ki so bile prodane nedavno in ugotovi razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi razlik, ki vplivajo na vrednost, prilagodi cene nepremičninskih pravic primerjanih nepremičnin. Rezultat je ocena prodajnih vrednosti primerjanih nepremičnin, ki bi bile prodane z enakimi značilnostmi, kot ocenjevana nepremičnina. Tako prilagojena cene omogočajo ocenjevalcu določitev najverjetnejše cene, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla na trgu.

Metodo neposredne primerjave prodaj izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih nepremičnin,
- pregledamo podatke in izberemo ključne enote primerjave,
- pri prodajah izbranih primerljivih nepremičnin izvedemo prilagoditve.

Osnovni elementi primerjave so:

- obseg prenesenih nepremičninskih pravic,
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno),
- izdatki takoj po nakupu,
- tržni pogoji (spremembe zaradi časovnih razlik),
- lokacija,
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje),
- gospodarske značilnosti, ki vplivajo na morebitne prihodke, ki jih nepremičnina prinaša, kot tudi na z nepremičnino povezane odhodke,
- premične sestavine pri prodaji.

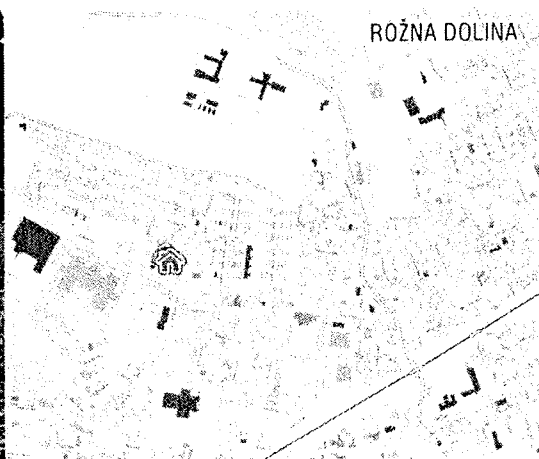
Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Primerljive prodaje so pridobljene po podatkih GURS- baze ETN in baze Trgoskop. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin :

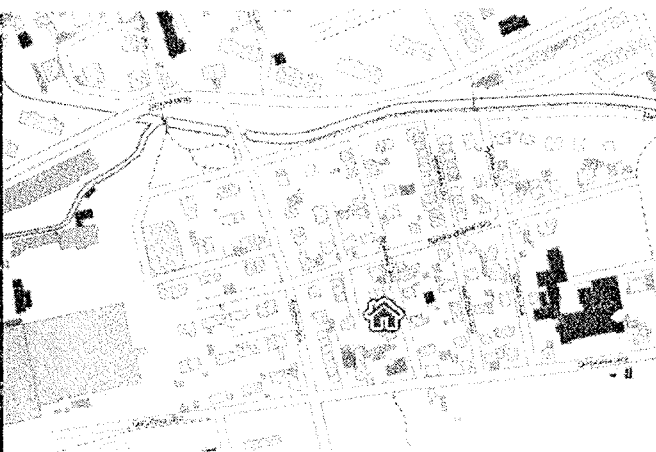
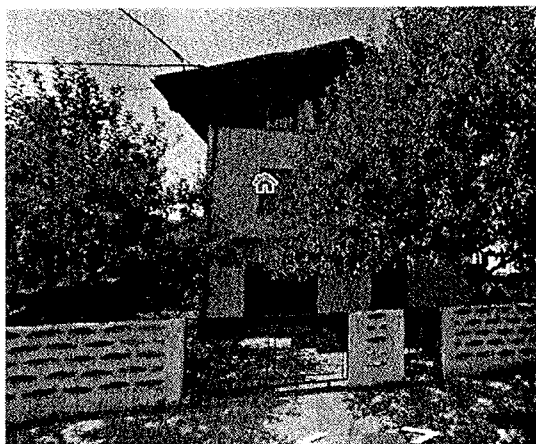
1. Prodajni podatek – stanovanjski objekt :

ETN :	387765
Lokacija :	Primorska 17, Ljubljana,
Parcelna št.:	1172/2, k.o. 1723 Vič v izmeri 337 m2
Površina stavbe :	NTL=325.60 m2, UP=246.10 m2, stavba št. 383, del 1, vse k.o. 1723 Vič, zgrajena leta 1972, razmerje UP/NTL = 0.76.
Datum pogodbe :	22.5.2018
Cena :	300.000 EUR



2. Prodajni podatek – stanovanjski objekt :

ETN : 377526
 Lokacija : Šibeniška 14, Ljubljana,
 Parcelna št.: 1176, k.o. 1723 Vič v izmeri 570 m²
 Površina stavbe : NTL=259.60 m², UP=194.60 m², stavba št. 5095, del 1, vse k.o. 1723 Vič, zgrajena leta 1979, razmerje UP/NTL = 0.75.
 Datum pogodbe : 20.4.2018
 Cena : 435.000 EUR



3. Prodajni podatek – stanovanjski objekt :

ETN : 419097
 Lokacija : Ul. prvoborcev 41, Ljubljana,
 Parcelna št.: 295, k.o. 1735 Stožice v izmeri 587 m²
 Površina stavbe : NTL=267.60 m², UP=83.10 m², stavba št. 652, del 1, vse k.o. 1735 Stožice, zgrajena leta 1967, razmerje UP/NTL = 0.31.
 Datum pogodbe : 25.1.2019
 Cena : 345.000 EUR



4. Prodajni podatek – stanovanjski objekt :

ETN : 394050

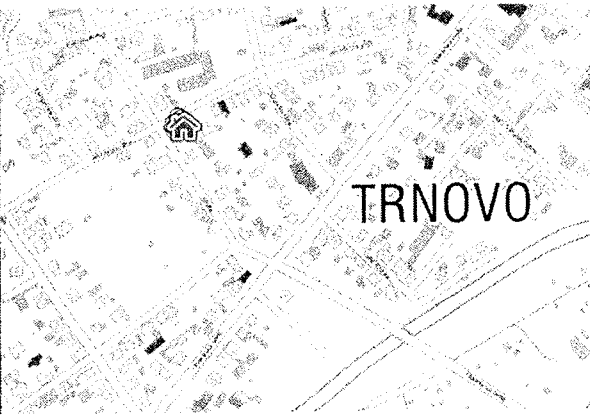
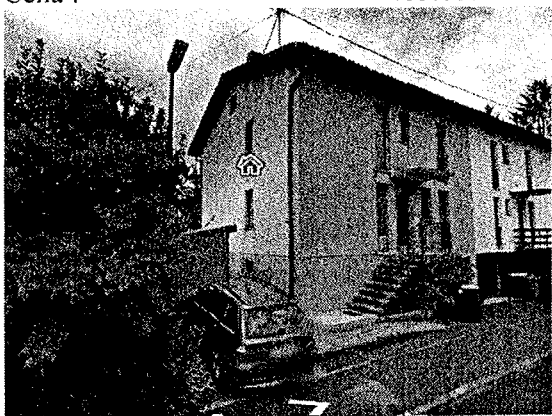
Lokacija : Jelovškova 17, Ljubljana,

Parcelna št.: 101/14, 101/11. k.o. 1722 Trnovsko predmestje v izmeri 329 m²

Površina stavbe : NTL=214.40 m², UP=108.80 m², stavba št. 5009, del 1, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, zgrajena leta 1970, razmerje UP/NTL = 0.51.

Datum pogodbe : 6.8.2018

Cena : 405.000 EUR



Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 , 2, 3 in 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic,

Pogoji financiranja: vse nepremičnine so bile plačane v roku po podpisu prodajne pogodbe.

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje,

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letih 2018 in 2019 zaradi tega so po potrebi izvedene časovne prilagoditve.

Fizično stanje : Fizično stanje stanovanjske hiše je poznano na osnovi zunanjšega ogleda in presoje ocenjevalca.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevane nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija podobna za vse primerljive nepremičnine, v nasprotnem primeru je narejena prilagoditev,

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana.

Tabela prilagoditev :

Fizično stanje :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	1,25	1,03	1,03	0,98
- Prilagoditev zaradi starosti :	1,00	0,97	1,02	1,00
- Prilagoditev zaradi stanja / kvaliteta :	0,90	0,95	0,95	0,95
- Prilagoditev zaradi vzdrževanja :	0,95	0,95	0,95	0,95
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	1,07	0,90	0,95	0,88

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	300.000	435.000	345.000	405.000
Prodajna cena € / m2 NTP		921	1.676	1.289	1.889
Leto izgradnje	1970	1972	1979	1967	1970
Neto tlorisna površina (m2)	230,20	325,60	259,60	267,60	214,40
Čas prodaje		22.5.2018	20.4.2018	25.1.2019	6.8.2018
Prilagoditve nepremičnine :					
Prodajni pogoji		1,00	1,00	1,00	1,00
Časovna prilagoditev		1,02	1,02	1,00	1,02
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		1,00	1,00	1,05	0,95
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		1,07	0,90	0,95	0,88
Razmerje UP/NTL :		0,99	1,00	0,92	1,10
Velikost zemljišča :		1,00	0,87	0,87	1,00
skupaj prilagoditve:		1,08	0,80	0,80	0,94
Prilagojena cena (€/m2)		994	1.334	1.027	1.781
Uteži :		0,25	0,25	0,20	0,30
Ocenjena vrednost :		1.322 € m2			
Površina :		230,2		304.273 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:				304.273 €	

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znakom 2679-92/20-0 in ID znak 2679-92/46-0, k.o. 2679 Gradišče II, kar v naravi predstavlja stavbo št. 489, k.o. 2679 Gradišče II s pripadajočim zemljiščem, na lokaciji Rožna Dolina, Cesta I/6, Ljubljana je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : **zaokroženo** **304.300 EUR**
(Z besedo : tristoštiritisočtristo EUR)

5.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI S KOMENTARJEM

Za izračun vrednosti sem uporabil način tržnih primerjav. Pri načinu tržnih primerjav sem upošteval trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil uporabim kot končno oceno vrednosti .

Sklep o dokončni oceni tržne vrednosti

Po proučitvi vseh razpoložljivih podatkov o ocenjevanju nepremičnin, ob upoštevanju omejitvenih pogojev in po presoji vrednosti, dobljenih po uporabljenih načinih, menim, da je **tržna vrednost** ocenjevana nepremičnine :

OCENA CELOTNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znakom 2679-92/20-0 in ID znak 2679-92/46-0, k.o. 2679 Gradišče II, kar v naravi predstavlja stavbo št. 489, k.o. 2679 Gradišče II s pripadajočim zemljiščem, na lokaciji Rožna Dolina, Cesta I/6, Ljubljana je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : zaokroženo 304.300 EUR
(Z besedo : tristoštiritisočtristo EUR)

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA DOLŽNIKA

Solastnik nepremičnine z ID znakom 2679-92/20-0 in ID znakom 2679-92/46-0, k.o. 2679 Gradišče II je dolžnik Andrej Loborec, Unterloibl 38/12, Avstrija v deležu do 1/16. Vrednost solastniškega deleža nepremičnine ni enak polnemu lastniškemu deležu in sicer iz tega razloga ocenjujem zmanjšanje vrednosti zaradi solastništva na najmanj 15-20 %. Glede na to, da gre za boljšo lokacijo nepremičnine in manjši solastniški delež, ocenjujem zmanjšanje vrednosti za – 15 % od polne vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti solastniškega deleža : $0.85 \times 1/16 \times 304.300 \text{ EUR} = 16.166 \text{ EUR}$

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA :

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA NA NEPREMIČNINI dolžnika Andrej Loborec, Unterloibl 38/12, Avstrija v deležu do 1/16 , z ID znakom 2679-92/20-0 in ID znak 2679-92/46-0, k.o. 2679 Gradišče II, kar v naravi predstavlja stavbo št. 489, k.o. 2679 Gradišče II s pripadajočim zemljiščem, na lokaciji Rožna Dolina, Cesta I/6, Ljubljana je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : zaokroženo 16.166 EUR
(Z besedo : šestnajsttisočstošestinšestdeset EUR)

Ocenjevalec / izvedenec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.