

REVALORIZACIJA VREDNOSTI IZ

POROČILA št. 8453/1-C/20 Z DNE 12.9.2020

**O OCENI VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI**

(v nadaljevanju: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine)

poročilo št. 8453/2-C-22

ZADEVA:

**Ocena vrednosti nepremičnine:
SOBA – bivša skupna pralnica**

**v večstanovanjskem objektu na naslovu
NA KLISU 6a,
VRHNIKA**

**DATUM IZDELAVE REVALORIZACIJE:
Ljubljana, 28. 2. 2022**

**IZVEDENEC GRADBENE STROKE IN CENILEC STVARNEGA
PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE**

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž. gr.



ZADEVA: Ocenjevalec naj revalorizira izkazano vrednost iz poročila z dne 12.9.2020 za predmet:
SOBA – bivša pralnica v zadnjem nadstropju več stanovanjskega objekta na naslovu Na Klisu 6a, Vrhnika

NAMEN: Pomoč naročniku pri odločanju o nakupu;

PODLAGA VREDNOSTI: Tržna vrednost in iz nje izpeljana pravična vrednost (MSOV)

NAROČNIK POROČILA IN UPORABNIK:
JURE DRAŽETIČ,
NA KLESU 6a,
VRHNIKA;

LASTNIK: SKUPNOST LASTNIKOV STANOVAJ,
NA KLESU 6a,
VRHNIKA;

opomba: lastništvo ni dodatno preverjeno in zato ne prevzemam odgovornosti

PRIPRAVIL: IZVEDENEC GRADBENE STROKE IN
CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA –
NEPREMIČNINE
dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.
Pregljeva 61
1000 LJUBLJANA

PODATKI: Glej prilogo GURS (glej osnovno poročilo)

V S E B I N A

1. IZJAVA:.....	4
2. OMEJITVENI POGOJI:	5
3. OSNOVE IN MERILA:	5
4. SPLOŠNO:.....	5
5. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:	6
6. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:.....	7
7. REVALORIZAVIJA:	12

1. IZJAVA:

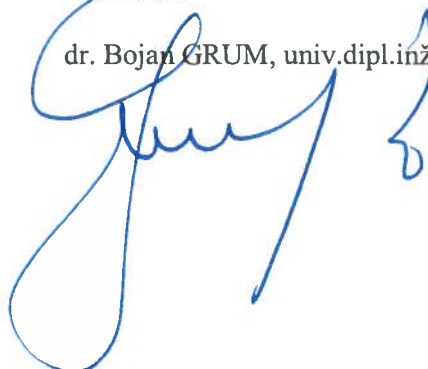
Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- 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 prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- ne sklicujem se na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7. Člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015);
- nisem ponovno opravil ogledna na mestu, ki je predmet tega ocenjevanja.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določilom MSOV, v delih, kjer je to navedeno. Izjavljam, da so standardi MSOV upoštevani b delih, kjer je to navedeno.
- s to izjavo potrjujem, da je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur.l.RS, 106/2010);
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju in pridobil nazive:
 - sodni cenilec za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE; RS Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Odločba št.: 705-1602/2012/9 z dne 29.11.2012,
 - pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin; Slovenski inštitut za revizijo (SIR), Odločba št. DOB-P-1/6-312 z dne 9.11.2016,
 - Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine; Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Licenca št. GR 163 z dne 23.4.2015.

Poročilo je tajnost in je izdelano za podani namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, brez pisnega soglasja avtorja ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

IZVEDENEC GRADBENE STROKE IN
CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.



2. OMEJITVENI POGOJI:

Omejitveni pogoji:

1. Domnevam, da so vsi podatki, ki so jih posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega, zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.
2. Mnenje, ocena oz. poročilo velja za navedeni datum in namen.
3. Izkazana vrednost revalorizacije ni nova ocena vrednosti nepremičnine in ni nujno, da izraža tržno (ali pravično) vrednost predmeta ocenjevanja na dan revalorizacije.
4. Niso upoštevane morebitne hipotekarne obremenitve, plombe ali morebitne drugačne bremenitve posesti. Izmere so povzete na mestu in zato verjamem v njihovo točnost.
5. Poročilo temelji na predpostavki, da je predmetna posest gospodarno vodena, skrbno zgrajena, brez skritih napak (vidnih napak, kontaminacije zemljišča, ipd..) na katere nisem bil opozorjen.
6. Poročilo temelji na podlagi ogleda z dne 11.09.2020. Ponovni ogled ni bil opravljen, niti z ato ni potrebe, saj poročilo zgolj valorizira že izkazano vrednost.

3. OSNOVE IN MERILA:

Poročilo podajam na osnovi veljavnih zakonov, predpisov ter na osnovi ogleda objekta in soseske ter pričevanj lastnika o stanju ocenjevane nepremičnine in navedene dokumentacije.

Kot standard ocenjevanja vrednosti je pri tem upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur. l. RS, 106/2010).

4. SPLOŠNO:

Namen ocenjevanja je ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini. Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti pri prvotnem poročilu:

Izbrana je tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja 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, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV). Pravična vrednost pa je vrednost, ki nujno enaka tržni. Gre za vrednost, kjer se dve stranki medsebojno dogovorita za vrednost tako, da nobena od stran ni oškodovana. Glede na dejstvo, da je soba tržno ne zanimiva (za druge kupce izven objekta), je pa zanimiva za kupca katerega stanovanje na predmet meji (razširitev stanovanja) sem mnenja, da ne moremo govoriti o tržni vrednosti.

Datumi:

Datum revalorizacije: 28.2.2022.

5. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:

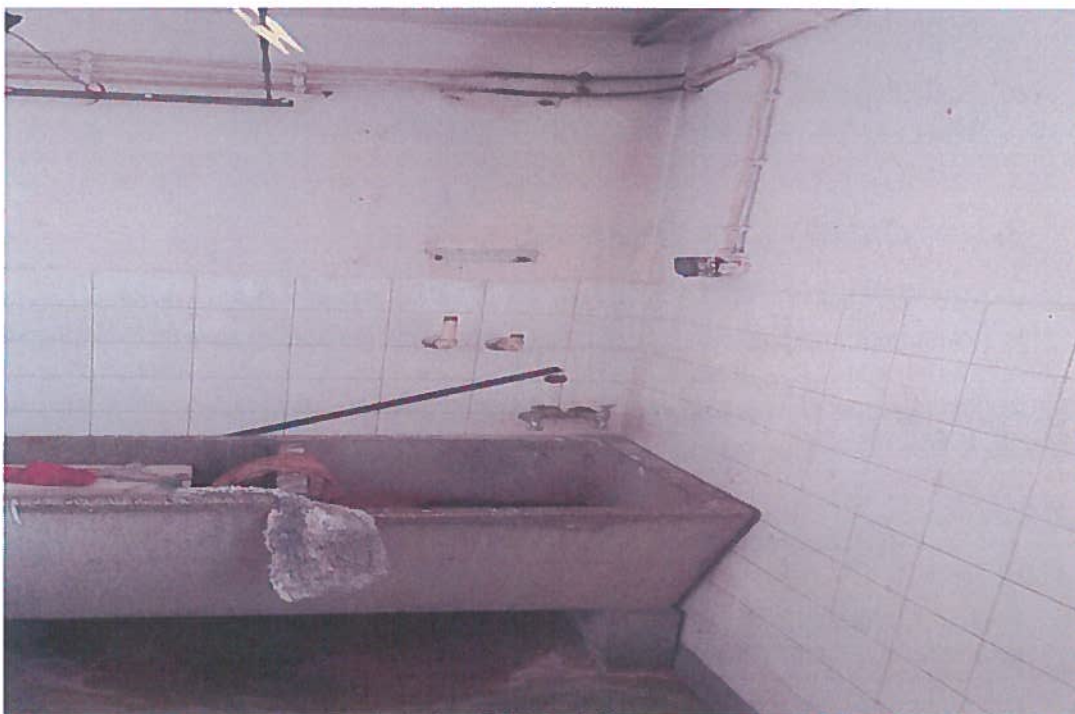
Predmet ocene)povzeto po osnovnem cenitvenem poročilu):

vrednost nepremičnin oz. ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini brez omejitev, ki v naravi predstavlja samostojno sobo, ki ima vhod direktno iz stopnišnega podesta, in se nahaja v zadnjem nadstropju K+P+4, pod ravno streho.

Dimenzije sobe so: $5,90 \times 2,30 = 13,57 \text{ m}^2$.

Objekt je sicer tipičen stanovanjski blok, brez dvigala, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1968. Objekt ima 5 etaž, številka pritlične etaže je 1. Objekt je masivne gradnje.

Predmetna soba ima vhod direktno iz stopnišnega podesta. Zunanje stene predstavljajo stene na pohodni terasi. Streha je ravna. Fasada je teranova, delno dotrajana, razpokana (posledično na zunanji steni vidni sledovi vlage). Soba je prvotno bila skupna pralnica. Navedeno je razvidno iz spodnje slike posneta na dan ogleda.



Soba je pravokotne oblike. Vrata so pleskana, lesena. Okna so enokrilna, trojna, pleskana, dvojno zastekljena. Plak je zariban beton, delno oploščeno. Stene so slikane. Soba ima vodovodno instalacijo ter vzidan betonski podstavek, ki ni več v funkciji (nekoč skupna pralnica). Električna napeljava je nadometna in služi zgolj za razsvetljavo. Stene so v vogalih že plesnive (vpliv toplotnih mostov). Pri ogledu zunanjih sten s terase je ugotovljeno, da je omet v slabem stanju in da so vidno razpokani vsi stiki (vertikalni in horizontalni) stena - stena ali stena - strop. Soba je potrebna adaptacijskih del.

Značilnosti lokacije so sledeče:

Okolica objekta, kjer je soba locirana, je pozidana s podobnimi več stanovanjskimi objekti. Dovoze in pohodne površine so ustrezno dimenzionirane in urejene. Vitalni objekti so v oddaljenosti manj kot 2 km.

6. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2020, november 2020 (v nadaljevanju Poročilo GURS, november 2020); je nastalo v času epidemije COVID-19, ki je pomembno zaznamovala dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu. Po podatkih vira, je spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin.

A izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale.

Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

Vir navaja, da so v prvem polletju letošnjega leta v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37%.

Slika 1: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. Polletje 2018 – 1. Polletje 2020 (vir: Poročilo GURS, november 2020)

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	8.770	8.295	8.594	8.740	6.318
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	1.312	1.062	1.142	1.253	731
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega.

Za prvo polovico letošnjega leta so evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28% manj kot v drugem polletju 2019 in 26% manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29%. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23%.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za letošnje prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniškimimi prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36%. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30%. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 43%.

Stanovanjske nepremičnine

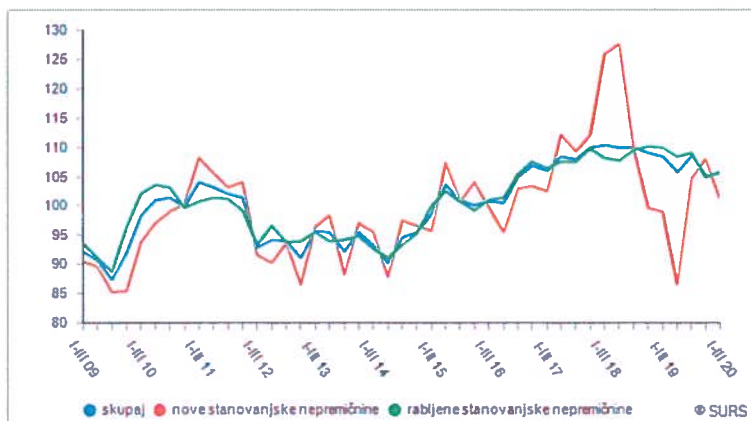
Po podatkih vira (Poročilo GURS, november 2020), se je po razglasitvi epidemije v marcu 2020 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24%. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47%. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60%, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66%. Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70%, a bilo še vedno za dobrih 40 % manjše kot maja 2019. Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10%. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10% večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3% manjše kot julija 2019.

Slika 2: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. Polletje 2018 – 1. Polletje 2020 (vir: Poročilo GURS, november 2020)

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Primarni trg	347	559	339	364	111
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.127	3.743
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Primarni trg	31	37	33	12	19
Sekundarni trg	3.103	2.972	3.153	3.237	2.445

Po podatkih SURS (vir: SURS, november 2020; Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin v 1. četrletju 2020) so bile cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v 1. četrletju 2020 povprečno za 1,1% višje kot v 4. četrletju 2019. Število prodaj rabljenih nepremičnin je bilo tokrat najnižje v zadnjih petih letih. Še vedno pa je bilo nizko tudi število prodaj novih nepremičnin.

Slika 3: Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, vir: SURS, november 2020



• Stanovanja

Podatki *Poročilo GURS, november 2020, navajajo, da je na ravni države v prvem polletju 2020 povprečna cena rabljenega stanovanja dosegla rekordno vrednost in prvič preseгла mejo 1.900 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6%. Cene stanovanj so od prvega polletja 2018 statistično rasle praktično linearno in taka rast se je nadaljevala tudi v letošnjem prvem polletju, kljub upadu števila transakcij za 30%.*

Slika 4: Povprečne cene in lastnosti stanovanj, Slovenija, 1. Polletje 2018 – 1. Polletje 2020 (vir: Poročilo GURS, november 2020)

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	3 422	3 240	3 387	3 416	2 467
Cena (€/m²)	1.740	1.780	1.810	1.870	1.920
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	53	53	54

Slika 5: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanja, izbrana analitična območja, (vir: Poročilo GURS, november 2020)

Analitično območje	Kazalnik	osnovni vrh			1. dno krize				2. dno krize				osnovno dno				Trend cen
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020_I		
SLOVENIJA	Velikost vzorca	6465	4897	4014	5435	5457	5328	4902	5967	5701	6827	7136	6588	6759	2467		
	Povprečna cena (€/m ²)	1.640	1.820	1.670	1.740	1.710	1.630	1.510	1.460	1.440	1.510	1.610	1.770	1.850	1.920	↑	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1975	1975	1975	1975	1975	1976	1976	1975	1975	1975	1975	1975	1975		
	Uporabna površina (m ²)	53	53	51	52	51	52	52	52	52	52	53	52	53	54		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,11	1,02	1,06	1,04	0,99	0,92	0,89	0,88	0,92	0,98	1,08	1,13	1,17		
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1535	1248	1000	1591	1481	1406	1322	1697	1483	1853	1829	1669	1759	669		
	Povprečna cena (€/m ²)	2.570	2.660	2.390	2.420	2.440	2.320	2.080	2.020	2.030	2.180	2.410	2.770	2.800	2.910	↑	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1974	1973	1975	1974	1973	1972	1973	1972	1972	1972	1973	1974		
	Uporabna površina (m ²)	54	54	52	54	53	53	53	53	55	54	53	52	53	55		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,04	0,93	0,94	0,95	0,90	0,81	0,79	0,79	0,85	0,94	1,08	1,09	1,13		
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	378	337	248	310	312	368	343	439	405	530	564	470	465	152		
	Povprečna cena (€/m ²)	1.970	2.080	1.970	1.970	2.030	1.890	1.790	1.650	1.610	1.710	1.820	2.040	2.240	2.250		
	Leto zgraditve (mediana)	1981	1982	1986	1982	1991	1985	1986	1987	1983	1986	1990	1990	1988	1994		
	Uporabna površina (m ²)	53	56	56	52	54	54	53	54	53	54	55	54	53	53		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,06	1,00	1,00	1,03	0,96	0,91	0,84	0,82	0,87	0,92	1,04	1,14	1,14		
MARIBOR	Velikost vzorca	931	983	424	699	753	730	665	699	780	868	937	910	868	332		
	Povprečna cena (€/m ²)	1.250	1.340	1.230	1.200	1.190	1.140	1.080	1.050	1.050	1.070	1.150	1.260	1.340	1.390	↑	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1969	1971	1970	1972	1971	1972	1971	1970	1970	1969	1969	1968	1970		
	Uporabna površina (m ²)	54	52	52	51	52	53	51	52	51	53	52	52	52	52		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,07	0,98	0,96	0,95	0,91	0,86	0,84	0,84	0,86	0,92	1,01	1,07	1,11		
CELJE	Velikost vzorca	329	289	225	277	249	216	197	227	243	290	325	312	268	102		
	Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.400	1.230	1.280	1.240	1.190	1.190	1.040	1.050	1.130	1.140	1.230	1.320	1.400	↑	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1971	1970	1974	1974	1975	1970	1970	1969	1969	1972	1970		
	Uporabna površina (m ²)	53	51	50	52	50	50	51	52	52	54	51	52	56	52		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,10	0,97	1,01	0,98	0,94	0,94	0,82	0,83	0,89	0,90	0,97	1,04			
KRANJ	Velikost vzorca	257	182	140	178	201	193	183	246	175	224	200	187	181	77		
	Povprečna cena (€/m ²)	1.640	1.830	1.680	1.750	1.740	1.700	1.560	1.530	1.560	1.610	1.700	1.830	2.040	2.180	↑	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1973	1972	1971	1975	1975	1975	1981	1974	1974	1972	1973	1974	1974		
	Uporabna površina (m ²)	53	53	52	52	49	49	50	55	49	50	52	53	53	55		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,12	1,02	1,07	1,06	1,04	0,95	0,93	0,95	0,98	1,04	1,12	1,24	1,33		
KOPER	Velikost vzorca	142	90	121	125	130	172	129	149	172	211	184	147	179	56		
	Povprečna cena (€/m ²)	2.220	2.520	2.500	2.370	2.370	2.240	2.050	1.780	1.800	1.980	2.110	2.320	2.450	2.260	↓	
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1979	1975	1976	1977	1975	1973	1975	1975	1975	1972	1975	1975		
	Uporabna površina (m ²)	52	48	51	52	51	52	52	52	53	52	52	53	57	63		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,14	1,13	1,07	1,07	1,01	0,92	0,80	0,81	0,89	0,95	1,05	1,10	1,02		
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	201	182	135	164	200	198	200	251	260	252	264	254	220	55		
	Povprečna cena (€/m ²)	2.690	3.090	2.740	2.800	2.590	2.510	2.260	2.250	2.110	2.260	2.320	2.460	2.560	2.380	↓	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1980	1973	1977	1977	1982	1977	1982	1975	1973	1976	1980	1979	1976		
	Uporabna površina (m ²)	49	56	46	47	47	49	49	50	47	52	49	55	53	55		
	Indeks gibanja cene 2007-2020	1,00	1,15	1,02	1,04	0,96	0,93	0,84	0,84	0,78	0,84	0,86	0,91	0,95	0,88		

legenda:	šibek trend rasti	zmeren trend rasti	močan trend rasti	stagnacija	šibek trend padanja	zmeren trend padanja	močan trend padanja
največ	↑	↑	↑	■	↓	↓	↓
najmanj	↓	↓	↓	■	↑	↑	↑

Poročilo GURS, november 2020, beleži za večino izbranih območij, da so cene stanovanj v prvem polletju statistično zrasle ali stagnirale. Povprečne cene rabljenih stanovanj so tako na teh območjih dosegle nove rekordne vrednosti oziroma ostale na najvišji ravni, doseženi v drugi polovici leta 2019. V Ljubljani je po relativni stagnaciji cen stanovanj od druge polovice leta 2018, povprečna cena rabljenega stanovanja prvič v zgodovini preseгла 2.900 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 5%. V okolici Ljubljane so cene v prvem polletju 2020 praktično stagnirale. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 statistično nižja za 1%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila za 3% višja. Najvišja je bila rast cen v Kranju, kjer najvišjo rast cen stanovanj beležimo od leta 2018 in je bil tudi upad števila transakcij v prvi polovici letošnjega leta najmanjši. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena stanovanja višja za 7%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6%. V Mariboru in Celju je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta podobna kot v Ljubljani, njihove cene pa so praktično izenačene. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Mariboru in Celju višja za 4%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 je bila v Mariboru višja za 5%, v Celju pa za 9%. Samo na Obali so cene stanovanj v prvi polovici letošnjega leta statistično padle, kar gre pripisati predvsem zmanjšanju števila transakcij s »počitniškimi« stanovanji. Na zmanjšano povpraševanje po nakupu stanovanj za počitniške namene je namreč negotovost zaradi epidemije vplivala bistveno bolj kot na povpraševanje po stanovanjih, s katerimi kupci rešujejo svoje osnovne stanovanjske potrebe. V Kopru je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 8%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 7%. Na območju Obale brez Kopra je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 4%, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 10%.

Gibanje cen stanovanj v Mestni občini Ljubljana in okolici

Po podatkih Poročilo GURS, maj 2020 ima Mestna občina Ljubljana okoli 130 tisoč stanovanjskih enot, kar predstavlja več kot desetino slovenskega stanovanjskega fonda in največji stanovanjski trg v državi. V glavnem mestu se v povprečju realizira četrtnina vseh tržnih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj desetina kupoprodaj stanovanjskih hiš.

V zadnjih letih je Ljubljana občina, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, in kjer se je po zadnji krizi najprej razbohotila stanovanjska gradnja. Sprva z adaptacijami in gradnjami posameznih hiš in obuditev nedokončanih projektov iz časa krize, nato pa z gradnjo predvsem manjših, pa tudi posameznih večjih večstanovanjskih stavb.

Leta 2019 je bilo v Ljubljani zgrajenih med 500 in 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Velika večina jih je bila prodanih oziroma rezerviranih vnaprej že med gradnjo. Cene z DDV so se gibale med 3.200 in 4.200 €/m², najdražja stanovanja pa so se prodajala za okoli 5.300 €/m². Glede na do zdaj evidentirane prodaje je bila povprečna cena novega stanovanja v Ljubljani lani okoli 3.750 €/m². Samo v letu 2018 je zrasla za 30%, lani pa še za 20%.

Lani je bilo v ljubljanski občini še okoli 1.100 stanovanj v gradnji. Od teh je, oziroma naj bi jih bilo, v letu 2020 dokončanih okoli 500, preostala pa naj bi bila dokončana leta 2021. Vsaj 70% stanovanj v gradnji naj bi bilo že rezerviranih. Oglaševane cene se gibljejo od 2.800 €/m² do 6.800 €/m². Najnižje so na Rudniku in v Šiški, najvišje v centru mesta in v Rožni dolini. Poleg tržnih je v gradnji tudi preko 650 neprofitnih stanovanj. Največ med njimi v soseski Novo Brdo, kjer Stanovanjski sklad RS financira gradnjo skoraj 500 najemnih stanovanj.

Pred epidemijo COVID-19 je bila v ljubljanski občini načrtovana gradnja še vsaj 3.300 stanovanj. Glavnina stanovanj naj bila zgrajena do konca leta 2021. Okoli 800 stanovanj naj bi se začelo graditi letos, okoli 1.800 v letu 2021 in okoli 700 leta 2022. Poleg gradnje za trg je predvidenih še okoli 1.000 neprofitnih stanovanj.

Predvidena gradnja naj bi v prihodnjih dveh letih zadostila velikemu povpraševanju po stanovanjih v Ljubljani, vendar je veliko vprašanje, kako bodo posledice epidemije vplivale na povpraševanje, in koliko načrtov za gradnjo bo na koncu tudi realiziranih.

Po obratu cen leta 2015 je bila za Mestno občino Ljubljana značilna najhitrejša rast cen stanovanj v državi. Cene so pospešeno rastle do leta 2018, ko so zrasle kar za 15%. V lanskem letu se je rast cen umirila, tako da so bile v povprečju cene lani le za odstotek višje kot leto prej. V povprečju so bile cene stanovanj v ljubljanski občini leta 2019 za 38% višje kot leta 2015, povprečna cena rabljenega stanovanja pa je dosegla rekordno vrednost 2.800 €/m².

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v ljubljanski občini so bile lani kot po navadi najvišje v najbolj prestižnem delu Ljubljane, ki ga predstavljata mestna predela Center-Trnovo in Rožnik. Povprečna cena rabljenega stanovanja v predelu Center-Trnovo je znašala 3.140 €/m², kar je najvišja cena v državi. Že v osnovi visoke cene stanovanj so v mestnem predelu Center-Trnovo v zadnjih štirih letih sicer zrasle najmanj med vsemi ljubljanskimi predeli. Kljub temu, da število transakcij v tem predelu od leta 2015 kaže trend rahlega upadanja, je bil od leta 2015 stanovanjski trg v tem mestnem predelu zelo dejaven, saj je bila tu evidentirana skoraj petina vseh ljubljanskih kupoprodaj stanovanj oziroma več kot v predelih Šiška in Bežigrad, ki imata sicer precej večji fond stanovanj.

Nad mejo tri tisoč evrov na kvadratni meter je bila lani tudi cena rabljenega stanovanja v predelu Rožnik (3.070 €/m²), 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 manjših večstanovanjskih stavbah, tako imenovanih vila blokih. Prav zaradi tega je bila v tem mestnem predelu rast cen stanovanj v zadnjih štirih letih med najvišjimi, cene rabljenih stanovanj pa so se zelo približale cenam v predelu Center-Trnovo.

Po povprečni ceni rabljenega stanovanja v letu 2019 sledita Vič-Rudnik (2.820 €/m²) in Šiška (2.790 €/m²), kjer so bile lani cene stanovanj za okoli 10 % nižje kot v predelu Center-Trnovo. V Šiški, ki je območje z največjim fondom in največjo gostoto stanovanj v državi, so cene rabljenih stanovanj v zadnjih štirih letih zrasle za okoli 45%, kar je največ med vsemi ljubljanskimi predeli. Nadpovprečno, za več kot 40 % so zrasle tudi v predelu Vič-Rudnik.

Povprečne cene rabljenih stanovanj v predelih Dravlje-Šentvid-Šmarna gora (2.690 €/m²), Bežigrad (2.680 €/m²) in Golovec-Jarše-Moste (2.640 €/m²) so bile lani za okoli 15 % nižje kot v predelu Center-Trnovo, v predelu Črnuče-Posavje pa že za skoraj 20 %. Najnižje so bile lani 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 2.390 €/m² in je bila za okoli 25 % nižja kot v predelu Center-Trnovo.

V večini ljubljanskih mestnih predelov so cene stanovanj v lanskem letu kazale trend stagnacije. Izjema je bil predel Rožnik, kjer se je še vedno kazal razmeroma močan trend rasti cen.

Slika: Povprečne cene in prodanih stanovanj po velikostnih razredih, MOL, 2015 - 2019 (vir: Poročilo GURS, maj 2020)

Kot običajno so bila lani v Ljubljani relativno najcenejša srednje velika stanovanja (dvosobna in manjša trosobna), ki se jih tudi največ proda. Relativno najdražja so bila majhna stanovanja (garsonjere in enosobna), katerih cena je lani že občutno preseгла 3.000 €/m². Cena velikih stanovanj (večja trisobna in večsobna), ki se jih proda najmanj, in katerih ljubljanska posebnost je bila, da so bila relativno dražja od srednje velikih, se je lani praktično izenačila s ceno srednje velikih stanovanj. Kvadratni meter velikega oziroma srednje velikega rabljenega stanovanja v Ljubljani je bil tako lani v povprečju za okoli 10 % cenejši kot za majhna stanovanja.

Rast cen v letu 2021 je bila na predmetnem segmentu cca 10 do 20%. V danem primeru, ko gre za okolico Ljubljane upoštevam rast v višini 15%.

7. REVALORIZAVIJA:

Vrednost nepremičnine (bivša pralnica) na dan 12.9.2020 je znašala:

7.750,00 EUR

Z besedo: Sedem tisoč sedemsto petdeset 00/100 EUR

Indeks spremembe cen do dneva revalorizacije je, glede na analizo trga nepremičnin, 15%:

Tako določena revalorizirana vrednost bi torej znašala:

$1,15 * 7.750,00 \text{ EUR} = 8.912,50 \text{ EUR}$

Zaokroženo:

9.000,00 EUR.

Revalorizirana vrednost izkazana po cenitvi z dne 12.9.2020 za nepremičnine (bivša pralnica) na dan 28.2.2022 bi znašala:

9.000,00 EUR

Ljubljana 28.2.2022

IZVEDENEC GRADBENE STROKE IN
CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ. dipl. inž.

