

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID del stavbe 1756-1084-9

Stanovanje na naslovu

Cesta 24. Junija 76, Ljubljana-Črnuče

Na dan 19.11.2022

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 636/2022 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID del stavbe 1756-1084-9 v celoti.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 19.11.2022.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID del stavbe 1756-1084-9 je 270.000 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 19.11.2022.

Datum ogleda nepremičnine 24.8.2022 in 19.9.2022.

Datum izdelave mnenja 21.11.2022.

3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Splošni omejitveni pogoji in razkritja:

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem informacije in podatke o nepremičnini delno pridobila z ogledom nepremičnine. Preostale podatke sem preverila v javno dostopnih evidencah
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih bo vsebovalo poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namen računovodskega poročanja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.

Predpostavke

- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj/več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni, razen če je v poročilu napisano drugače.

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavljeno je, da so podatki o površinah, vpisanih v katastru stavb, pravilni.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (19.11.2022) v enakem fizičnem stanju kot na dan ogleda (19.9.2022).

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavani nepremičnini je v ZK vpisanih 5 hipotek. Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini z ID del stavbe 1756-1084-9. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Cesta 24. Junija 76, Ljubljana-Črnuče.

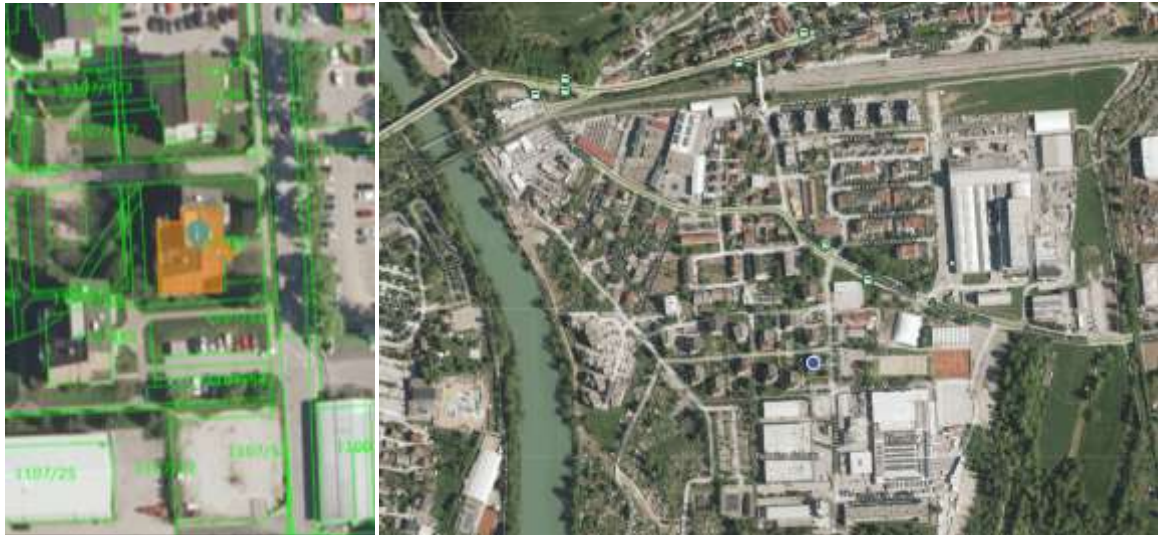
Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja trisobno stanovanje s kletno shrambo v skupni izmeri 79,9 m². Večstanovanjska stavba (stavba št. 1084) je bila zgrajena leta 1988. V objektu je 28 stanovanj. Po podatkih GURS je bila streha obnovljena leta 2010, fasada 2013. Objekt ima skupaj s kletjo 8 etaž. V objektu je dvigalo. Vhod v stavbo (z zvonci in domofoni) je z vzhodne strani. Do vhoda vodi nekaj stopnic (visoko pritličje). V stavbo se vstopi v vetrolov, kjer so nameščeni poštni nabiralniki. Nato se vstopi na stopnišče, kjer je tudi dvigalo. Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje.

Ocenjevano stanovanje se nahaja v prvem nadstropju in je orientirano na zahod (vsi prostori, razen kuhinje, ki ima severno lego). Stanovanje ima skupaj s kletjo 79,9 m² neto tlorisne površine. Od tega je 77,6 m² bivalne površine.

Vstopi se v hodnik, iz katerega je desno dostop do majhne kuhinje (brez jedilnice), naravnost do večje sobe, levo do manjšega dnevnega prostora z jedilno mizo. It tega prostora je dostop do spalnice, kopalnice in wc-ja. Prej obstoječi balkon je pripojen večji sobi.

Stanovanje je bilo v letu 2010 skoraj v celoti obnovljeno. Zamenjana so bila okna in inštalacije, notranja vrata, parket, ploščice na hodniku in v kuhinji, kopalnici v celoti, radiatorji in klimatska naprava. Le vhodna vrata so še stara.

Nepremičnina se nahaja v Spodnjih Črnučah, v soseski, kjer je med podobnimi stavbami več zelenih površin, otroško igrišče, v bližini pa je več manjših parkirišč. Večina družbene infrastrukture je zagotovljene v bližini. Do priključka na Štajersko cesto (in v podaljšku do ljubljanske obvoznice) je 1km, do ljubljanske obvoznice 3 km, do centra Ljubljane je 6 km, do. Do najbližje postaje LPP je 200 m.



Slika 1: Prikaz objekta stavba št. 1055 k.o. Kašelj Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
 (vir: GURS: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>) (vir: www.najdi.si)



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si)

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora ČR-449. Namenska raba zemljišč na tem območju je SScv – Pretežno večstanovanjske površine. Dovoljena je gradnja tipa objekta V – Visoka prostostoječa stavba.



Slika 4: Prikaz namenske rabe zemljišča (vir: URBINFO: <https://urbanizem.ljubljana.si/UrbanizemWeb/profile>)

Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba tudi najgospodarnejša raba izboljšane premoženja.

6. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je bila glede na vrsto nepremičninske pravice in namen vrednotenja preverjena možnost in primernost uporabe več načinov ocene vrednosti, ocenjena pa je z načinom tržnih primerjav, za katerega je bilo na voljo dovolj kakovostnih podatkov in ki tudi najbolje odraža dogajanje in dosežene cene na trgu nepremičnin.

Stanovanje je ocenjeno na podlagi primerjave prodanih štirih stanovanj, ki se vsa nahajajo v isti soseski, v objektih, zgrajenih v istem časovnem obdobju z dvigalom in imajo podobno površino.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja,

ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevane lastninske pravice na dan 19.11.2022 zaokroženo:

270.000 EUR

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine



Severo-zahodni vogal stavbe z označenim položajem stanovanja in vzhodna fasada z vhom



Vhod v stavbo in skupni prostori



Vhod v stanovanje s stopniščem in dvigalo



Notranji hodnik, wc in kopalnica

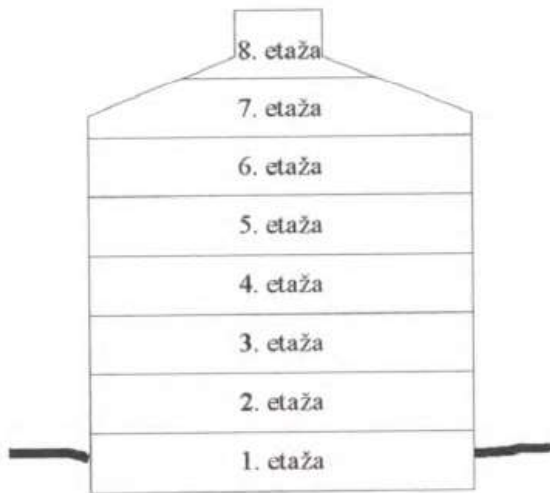


Kuhinja in večja soba

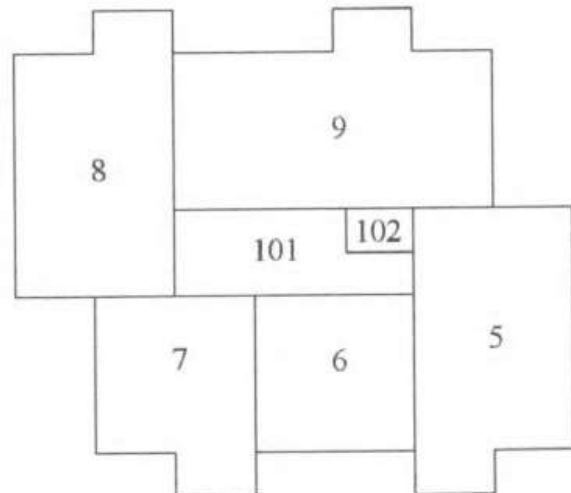


Dnevni prostor in spalnica

Priloga 2: Izsek iz Elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (del stavbe 9 – 3. etaža – 1- nadstropje)



Vertikalni prerez



3. etaža