

# MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID del stavbe 1725-585-64

Poslovni prostor  
na naslovu

Ajdovščina 4, Ljubljana

Na dan 3.10.2022

## **1. KRATEK POVZETEK**

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 1001/2022 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID del stavbe 1725-585-64 v celoti.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi na donosu zasnovanega načina na dan 4.10.2022.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine je **6.000 EUR**.

## **2. DATUMI**

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 3.10.2022.

Datum zunanjega ogleda nepremičnine 8.7.2022.

Datum izdelave mnenja 6.10.2022.

## **3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI**

Omejitveni pogoji

- 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.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- 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.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Ocenjene vrednosti so podane brez DDV.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov ter arhivskih podatkov.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to cenilno poročilo se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.

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.
- 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.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja.
- Predpostavlja se, da so podatki o izmerah v katastru stavb pravilni.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (4.10.2022) v primerljivem fizičnem stanju kot na dan zunanjega ogleda (8.7.2022).

Predpostavke:

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

#### **4. OBREMITVE NA NEPREMIČNINI IN POSEBNOSTI**

Na obravnavani nepremičnini je v ZK vknjižena 2x zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve. Vpisana je tudi plomba za vpis hipoteke.

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih

#### **5. OPIS NEPREMIČNINE**

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini z ID del stavbe 1725-585-64. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Ajdovščina 4, Ljubljana.

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja storitveni lokal. Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 12,7 m<sup>2</sup>.

Poslovna stavba (stavba št. 585) je bila zgrajena leta 1980. V objektu je 98 Poslovnih prostorov. Stavba je visoka 47 m in ima 16 etaž. V objektu je dvigalo.

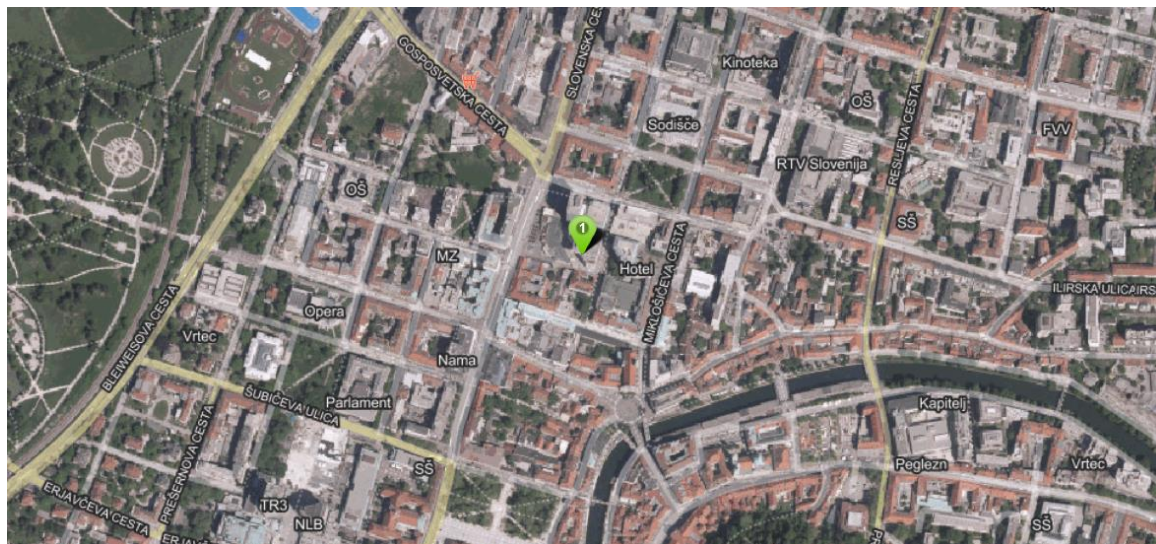
Ocenjevana nepremičnina se nahaja v 4. etaži, kar predstavlja podzemno pasažo (oz. v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb – pritličje). Do ocenjevanega dela stavbe se pride po hodniku, do katerega se dostopa preko več stopnišč, ki vodijo v podzemno pasažo.

Ocenjevani prostor se nahaja v delu, ker spremeni smer. Zunanost prostora daje vtis, da je prostor v prvotnem stanju in da lokal ne obratuje.

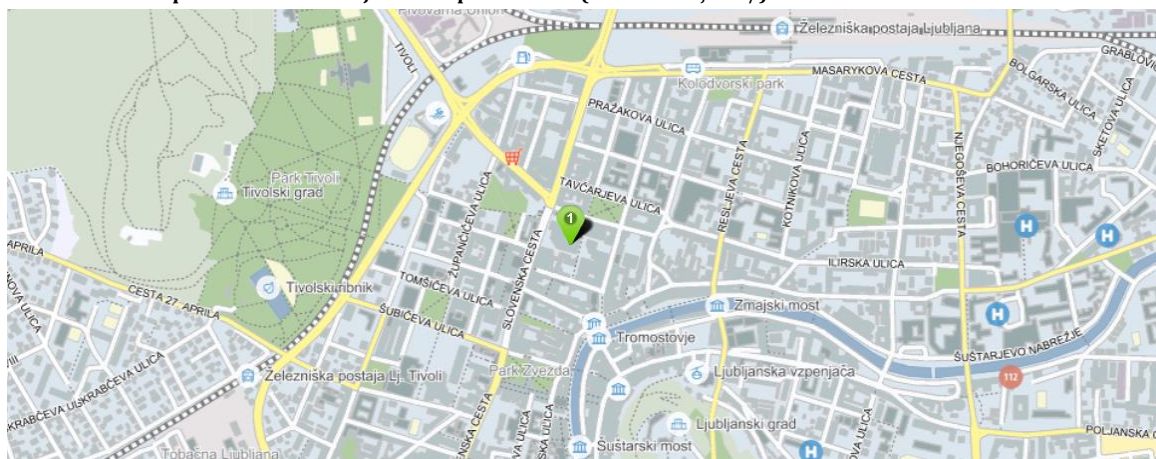


Slika 1: Prikaz stavbe št. 565 k.o. 1725 Ajdovščina (<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)

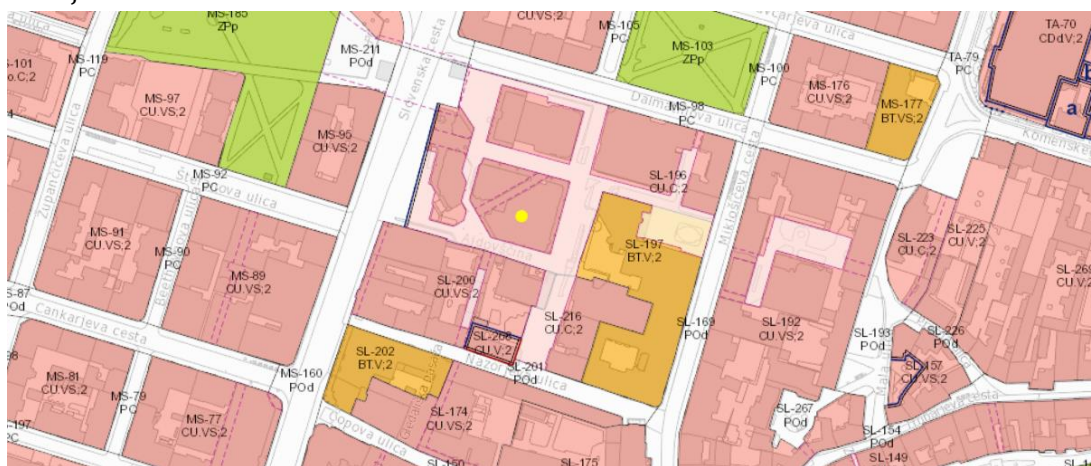
Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje, omrežje KTV in omrežje daljinskega ogrevanja.



A detailed map of Ljubljana, Slovenia, showing the city's layout. A green pin with the number '1' is placed at the intersection of Tavčarjeva ulica and Slovenska cesta. The map includes various landmarks such as Park Tivoli, Tivolski grad, Tivolski nabirnik, and the Tivoli train station. Major roads like Cesta 27. aprila, Slovenska cesta, and Masarykova cesta are visible. The Sava river flows through the city, with several bridges crossing it. The map also shows the city's grid system with streets like Prazakova ulica, Kotnikova ulica, and Ilirska ulica.



Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora SL-196. Namenska raba zemljišč na tem območju je CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti. Dovoljena je gradnja tipa objekta C – Svojestvena stavba.



stran 4 od 7



Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba tudi najgospodarnejša raba izboljšanega 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 vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti, a po proučitvi podatkov, ki so na voljo, se je glede na obseg in zanesljivost podatkov izkazala najprimernejša uporaba enega načina ocene vrednosti: na donosu zasnovan način.

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 4.10.2022 zaokroženo:**

**6.000 EUR**

**Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine**



Poslovna stavba Ajdovščina 4

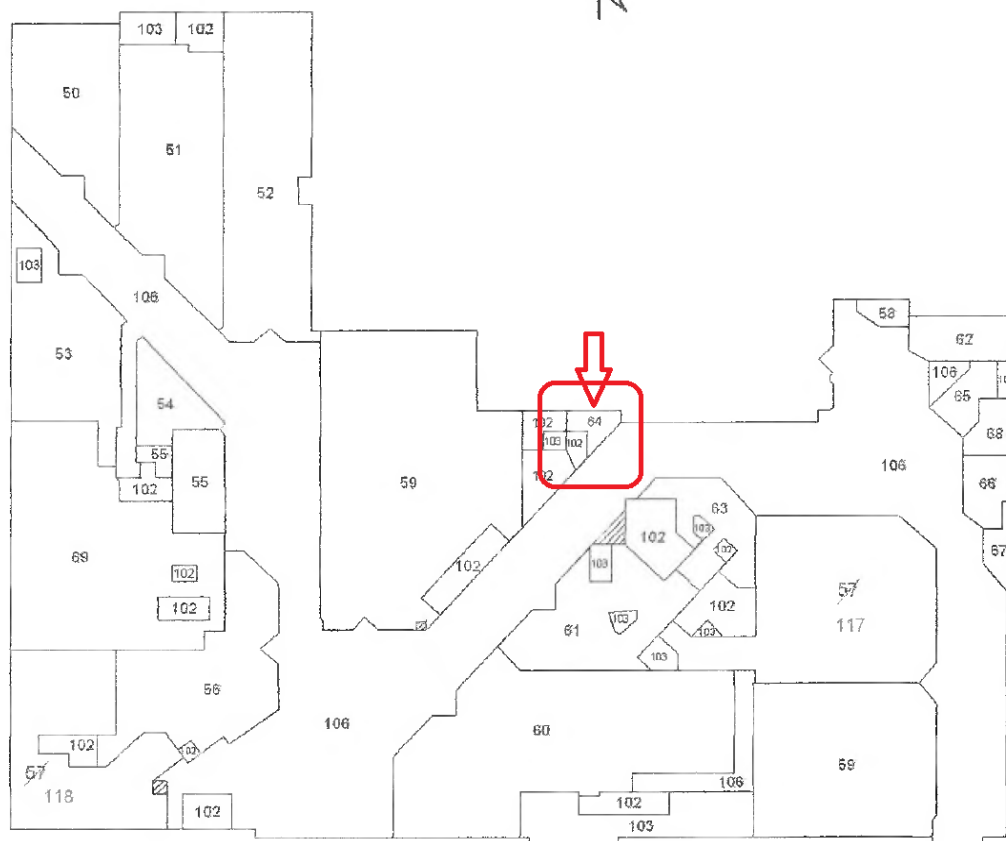


Eden od dostopov v kletno etažo in podzemni hodnik, kjer se nahaja ocenjevana nepremičnina

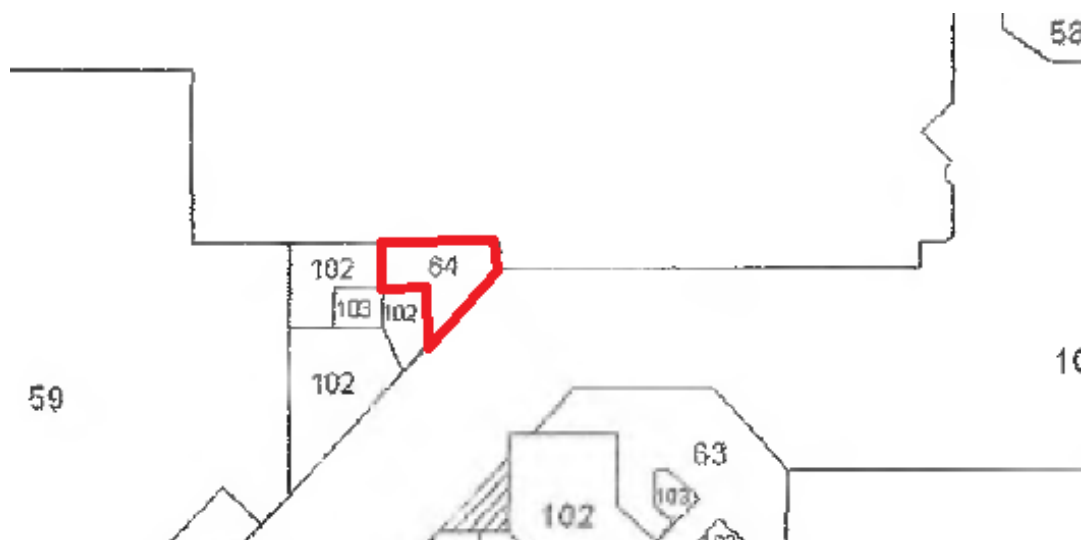


Del stavbe 64 – storitveni lokal

## 4. ETAŽA



označena lokacija



označen lokal