

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1752 1153/9

v deležu $\frac{1}{2}$

Stanovanjska hiša
na naslovu

Medno 62a, 1210 Ljubljana - Šentvid

Na dan 18.3.2024

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 1229/2023 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1752 1153/9 v deležu 1/2.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 18.3.2024.

Ocenjujem, da je način tržnih primerjav najustreznejši za določitev tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID parcela 1752 1153/9 v deležu ½ je 129.000 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 18.3.2024.

Datum zunanega ogleda nepremičnine 4.10.2023.

Datum izdelave mnenja 20.3.2024.

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 v bruto zneskih in v valuti EUR.
- 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.
- Ob poizvedovanju na Upravni enoti Ljubljana o obstoju upravnih dovoljenj sem prejela odgovor, da za objekt na ocenjevani parceli na podlagi poslanih podatkov v arhivu niso našli gradbenega/uporabnega dovoljenja. Zato je nepremičnina ocenjena ob

predpostavki, da je objekt zgrajen brez ustreznih dovoljenj in je v oceni upoštevan okvirni strošek za legalizacijo.

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.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (18.3.2024) v enakem fizičnem stanju kot na dan zunanjega ogleda (4.10.2023).
- Vrednost je ocenjena ob predpostavki, da so podatki o izmerah nepremičnine v registru nepremičnin, ki ga vodi GURS, pravilni.
- Vrednost je ocenjena ob predpostavki, da za objekt niso bila izdana potrebna upravna dovoljenja, so pa v oceni upoštevani okvirni stroški za legalizacijo.

Posebne predpostavke

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI IN POSEBNOSTI

Na obravnavan nepremičnini je v ZK na solastniškem deležu dolžnice ID osnovnega položaja: 3643215 vpisana (razvidno v priloženem ZK izpisku):

- 1 x hipoteka,

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

Vrednost je ocenjena ob predpostavki, da za objekt niso bila izdana potrebna upravna dovoljenja, so pa v oceni upoštevani okvirni stroški za legalizacijo

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID parcela 1752 1153/9. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina Medno 62a, 1210 Ljubljana - Šentvid.

Na parceli v izmeri 651 m² stoji stanovanjska hiša (stavba št. 61). Parcela tvori skoraj pravilen pravokotnik. Dostop do hiše je s ceste na vzhodni strani, kjer je gledano z ulice hiša etažnosti polklet, visoko pritličje in mansarda. Na zahodni strani hiše, kjer je teren nekoliko dvignjen, pa je visoko pritličje v nivoju terena, zato je omogočen direkten dostop iz bivalnih prostorov na teraso/vrt.

Hiša je bila zgrajena leta 1985. in je zidana z opeko. Medetažne plošče so betonske. Tloris hiše je pravokoten, streha je dvokapnica s smerjo slemena S-J. Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Neto tlorisna površina objekta je 237,3 m², od tega 118,1 m²

uporabne površine/bivalnih prostorov, preostalo površino pa predstavljajo garaža, klet in balkoni.

Zunanost objekta (streha, fasada, stavbno pohištvo, ograje, dvorišče...) kaže, da je objekt v prvotnem stanju.

Glede na starost objekta se večini kratkotrajnih gradbenih komponent bliža konec pričakovane življenjske dobe.

Dostop do parcele je asfaltiran. Na vzhodnem delu parcele je del dvorišča pred hišo v nivoju ceste tlakovan, del je peščen. Uvoz v garažo je v rahlem naklonu in nekoliko poglobljen. Do vhoda v hišo, v visokem pritličju vodijo zunanje stopnice. Zahodni del parcele je v višjem nivoju. Na njem je v večjem delu zelenica z nekaj zasajenimi drevesi, del pa zabetoniran v funkciji terase, do katere je dostop iz bivalnih prostorov, ki so v nivoju terena.

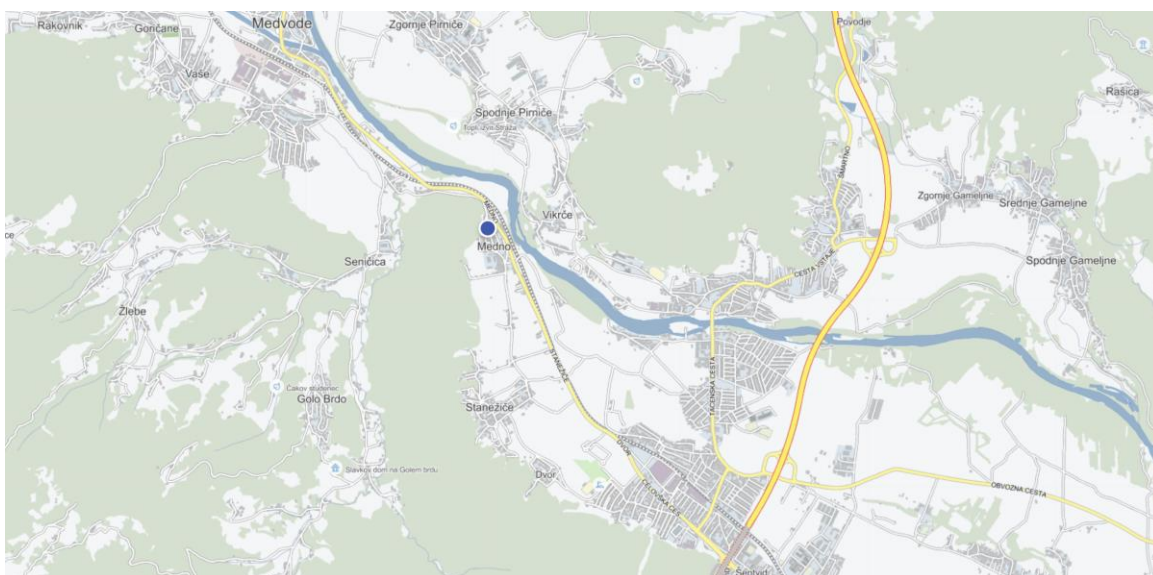
Nepremičnina se nahaja v naselju Medno na SZ delu Ljubljane. V okolici so večinoma stanovanjske hiše. Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v cca 4 km oddaljenem Šentvidu. Do najbližje avtobusne postaje je 500 m, do železniške postaje 450 m, do priključka na avtocesto A2 Ljubljana-Šentvid je 3 km, do priključka na ljubljansko obvoznico je 6 km, do centra Ljubljane je 9 km.



Slika 1: Prikaz parcele in stavbe
(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

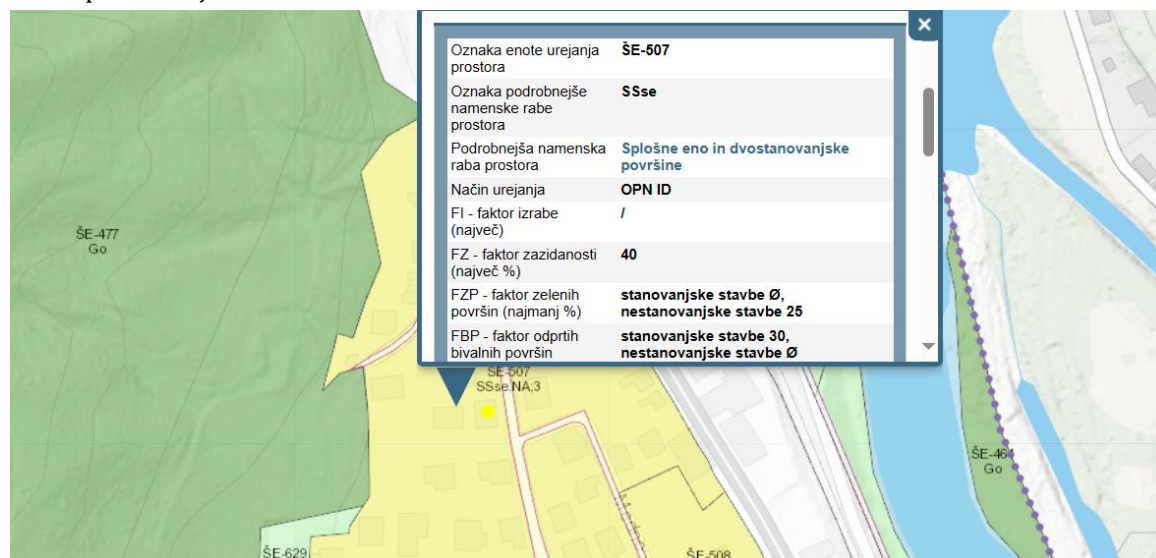


Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
(vir: www.najdi.si)



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

Nepremičnina se nahaja na območju Enote urejanja prostora ŠE-507 z opredeljeno namensko rabo – SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine. Dovoljena je gradnja objektov tipa NA – Nizka prostostoječa stavba.



Slika 4: Namenska raba (vir: Urbinfo <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>)

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

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 enega načina ocene vrednosti: način tržnih primerjav.

Ocenjena vrednost je bila oblikovana na podlagi prodaj 4 stanovanjskih hiš, prodanih od začetka leta 2023. Vse prodane hiše se nahajajo na območju južne okolice Ljubljane v cenovno primerljivih območjih. Vse se nahajajo na severozahodnem obrobju Ljubljane v cenovno primerljivih območjih so bile zgrajene v podobnem časovnem obdobju, so samostojne in imajo podobno površino. Razlikujejo se v času prodaje, velikosti, lokaciji, starosti/stopnji obnove in velikosti pripadajoče parcele, za kar so izvedene ustrezne prilagoditve.

V končni oceni je upoštevan tudi grobo ocenjeni strošek legalizacije v višini 55.000 EUR (od katerih večino predstavlja plačilo komunalnega prispevka, preostalo pa izmere, vpisi, projekti).

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 ocenjevanne lastninske pravice na dan 18.3.2024:

za ID parcela 1752 1153/9

v deležu $\frac{1}{2}$ je

129.000 EUR

Priloga 1: Fotografije nepremičnine





katastrska občina 1752 STANEŽIČE, parcela 1153/9

