

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID parcela 1754 1022/1

V deležu 1/1

Poslovni objekt
na naslovu

Celovška 317, Ljubljana-Šentvid

Na dan 31.8.2021

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi I 231/2021 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1754 1022/1 v deležu 1/1.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost z na donosu zasnovanim načinom na dan 31.8.2021.

Tržna vrednost nepremičnine **ID parcela 1754 1022/1** je ocenjena na **458.000 EUR**.

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 31.8.2021.

Datum ogleda nepremičnine 22.6.2021.

Datum izdelave mnenja 13.9.2021.

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 neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- 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.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (31.8.2021) v enakem fizičnem stanju kot na dan ogleda (22.6.2021).
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravnna dovoljenja. Stavba je bila zgrajena leta 1952 in po zakonu (GZ – člen 118., *Šteje se, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba, ki se nanaša na ZGO-1 člen 197. Ne glede na določbe tega zakona, ki predpisujejo obveznost uporabnega dovoljenja, se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu: vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru*) ima uporabno dovoljenje.
- Predpostavljeno je, da vpisane hipoteke ne vplivajo na vrednost nepremičnine.

Razkritja:

- V poročilu je ocenjena tržna vrednost samo nepremičnine. Stroji in oprema, ki se morda nahajajo v prostoru niso predmet cenitve in zato niso zajeti v končni ocenjeni vrednosti

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavanih nepremičninah so na solastniškem deležu dolžnika v ZK vpisani:

- 5 hipotek,
- 2 maksimalni hipoteke,
- 1 plomba za vpis nove hipoteke

Ker se objekt nahaja na kmetijskem zemljišču, ga je dopustno samo vzdrževati in uporabljati za namen, za katerega so bila pridobljena upravnna dovoljenja. Dograjevanje, nadgrajevanje ali rušitev in novogradnja na tem zemljišču niso dopustni. Zato je ocena vrednosti izvedena z upoštevanjem omejene preostale pričakovane življenjske dobe objekta in sicer 30 let. Upoštevani sto nujni stroški sanacije strehe, ocena pa izvedena na podlagi današnje vrednosti ocenjenih bodočih donosov – oddajanja poslovnih prostorov v pritličju in nadstropju naslednjih 30 let. V oceni so upoštevanje manjše rezervacije a nadomestitveno rezervo (ker so nekateri deli že obnovljeni, ker je upoštevano, da je streha sanirana in ker je ocenjena pričakovana doba oddajanja 30 let).

Kletni prostori v izračunu efektivnega dobička niso bili vključeni. So v izredno slabem stanju in je potrebna večja sanacija za vzpostavitev uporabnega stanja. Klet je v celoti vkopana in dostopna le po ozkem notranjem stopnišču, zato bi bila tudi potencialna najemnina za tak prostor minimalna. Ob vložku v sanacijo lahko prostor služi kot shranjevalni prostor za uporabnika (investitorja v obnovo). Hkrati pa se del dodane vrednosti, ki jo obnovljena klet lahko ima uravnoteži s potrebnimi posegi za ureditev neodvisnosti inštalacij, ki so trenutno (delno) vezane na sosednji objekt.

Ocenjevani objekt je bil v preteklosti del celotnega kompleksa med seboj povezanih stavb istega lastnika (zdaj sta lastnika različni pravni osebi). Zato infrastruktura ni v celoti ločena. Po navedbah dolžnika je ogrevalni sistem vezan na sosednjo stavbo in stavba nima lastnega ogrevanja.

Stavba ima urejen katastrski vpis in je razdeljena na tri dele stavbe (skice v prilogi). Na ogledu sem dobila na vpogled tlorise z izmerami in tudi delitvijo na tri dele, le da so ti trije deli razporejeni drugače. Za samo oceno vrednosti to ni pomembno. Razlaga je namenjena razumevanju slikovnega materiala, kjer so deli stavbe označeni drugače v primeru etažnega načrta in tlorisov z izmerami.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID parcela 1754 1022/1. Nepremičnina se nahaja na naslovu Celovška 317, Ljubljana-Šentvid.

Na ocenjevani parceli v izmeri 1174 m² stoji poslovna stavba št. 1596.

Poslovna stavba (stavba št. 1596) je bila zgrajena leta 1952. Stavba ima v dveh delih 3 etaže (K +P+N), v sredinskem delu pa 2 (K+P). Klet je v celoti vkopana. Deli objekta so bili v več etapah delno prenovljeni.

Objekt je grajen iz opeke in betona, klet je v celoti betonska. Stene niso toplotno in hidro izolirane. Streha je dvokapnica, toplotno neizolirana, krita s salonitnimi ploščami. Stavbno pohištvo je deloma leseno, deloma iz PVC materialov, deloma iz aluminija.

Stavba je ločena na tri dele (tlorisi v prilogi).

Prvi del se nahaja na vzhodnem delu parcele. Ima tri etaže V pritličju se nahajajo vhod, dva večja prostora (pisarna in razstavni prostor) in sanitarije. V nadstropju je več ločenih prostorov in manjša kopalnica. Del nadstropja se trenutno uporablja v stanovanjske namene in je zaseden z najemnico. Pritličje in nadstropje sta vzdrževana in v uporabi. V nadstropju so na stropu vidne posledice zamakanja. Streha je stara in potrebna obnove. Celotna klet je v zelo slabem stanju. Povsod je zaznati veliko vlage, zidovi so zaradi vlage prekriti s plesnijo in črni

Drug, osrednji del je pritličen. Del je podkleten, a je klet dostopna in priključena tretjemu delu. V pritličju se nahaja enovit odprt prostor (nekoč prodajno-razstavni prostor). Prostor se trenutno uporablja kot večji shranjevalni prostor. Je suh in brez znakov večjih poškodb ali nujno potrebnih vlaganj. Prostor ima ločen zunanji vhod, vanj pa je vstop možen tudi iz pritličnega dela stavbe 3 (z zahodne strani).

Tretji del se nahaja na zahodnem delu parcele in je delno povezan s sosednjim objektom. Ima tri etaže. V pritličju se nahajajo vhod, vhodni hodnik (iz katerega se dostopa do treh ločenih poslovnih prostorov, sanitarij, stopnišča, ki vodi v klet in v nadstropje in do izhodna na manjše dvorišče (druga parcela) zahodno od stavbe. Del teh prostorov je bil v letu 2001 obnovljen (zamenjava oken, vhodnih vrat), v delu pa so še vedno stara, lesena okna, potrebna menjave. Nadstropje je bilo obnovljeno v letu 2001. V njem se nahaja več pisarn, toaletni prostori, čajna kuhinja in manjša zastekljena loža. Del tega dela stavbe je podkleten, klet pa je nato razširjena še pod druge del stavb. Klet je v celoti vkopana. Malo dnevne svetlobe dostopa skozi okna, ki so nameščena pod stropom in mejijo na vkopane svetlobne jaške. Kletni prostori so v slabem stanju. Povsod je zaznati veliko vlage, zidovi so zaradi vlage v precejšnjem delu prekriti s plesnijo in črni.

Klet je prazna in nezasedena. Večina prostorov v pritličju in prostori v nadstropju pa so vzdrževani, zasedeni in v uporabi.

objekt 1	površina[m ²]
klet	214,9
pritličje	221,65
nadstropje	215,26
skupaj	651,81

objekt 2	površina[m ²]
pritličje	263,42
skupaj	263,42

objekt 3	površina[m ²]
klet	89,53
pritličje	87,43
nadstropje	88,46
skupaj	265,42

Tabela 1: Površine po posameznih, funkcijsko ločnih delih objekta (vir: načrti)

Skupna neto tlorisna površina ocenjevalne nepremičnine je 1.180,65 m². Od tega je uporabne površine 827,72 m². Čiste oddajne površine (pisarne, razstavnici prostori in manjši skladiščni prostori – vsi v pritličju in nadstropju, v to površino niso vključeni toaletni prostori, hodniki in stopnišča) je v celotnem objektu 680 m².

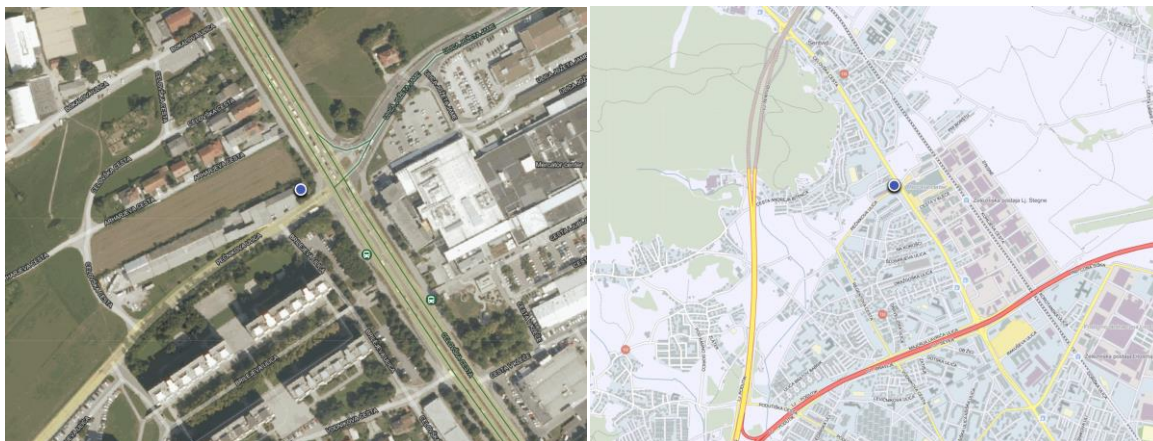
Ocenjevani objekt je bil v preteklosti del celotnega kompleksa med seboj povezanih stavb istega lastnika (zdaj sta lastnika različni pravni osebi). Zato infrastruktura ni celoti ločena. Po navedbah dolžnika je ogrevalni sistem vezan na sosednjo stavbo in stavba nima lastnega ogrevanja.



Slika 1: Prikaz ocenjevalne parcele 1022/1 in stavbe 1596 k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano (<http://prostor3.gov.si/javni/>)

Do objekta je speljan elektro priključek. Električna se uporablja za razsvetljavo, pripravo tople vode in strojno opremo. Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje.

Dostop do objekta je asfaltiran, pred objektom je manjše tlakovano dvorišče (cca 140 m²), kjer je prostora za parkiranje nekaj osebnih vozil. Nepremičnina se nahaja na križišču Celovške ceste in Pečnikove ulice med Dravljami in Šentvidom. Do najbližje postaje LPP je 100 m. Do uvoza na avtocesto v Šentvidu je 1,4 km, do ljubljanske obvoznice pa 1,2 km.



Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevalne nepremičnine **Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevalne nepremičnine**
(vir: www.najdi.si)

Streha na objektu je stara in na nekaterih mestih v zelo slabem stanju. Površina celotne strehe je ocenjena na cca 800 m². Za menjavo strešne kritine in odvoz starje je ocenjen strošek 60.000 EUR

(končni strošek menjave lahko bistveno odstopa zaradi različnih možnosti izbire kritine in drugih dodatnih del).

Dostop do objekta je fizično urejen preko parcele 1022/2 k.o. 1754 do parcele 1851 k.o. 1738 v lasti MOL, na kateri je lokalna zbirna cesta – Pečnikova ulica

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora ŠE-47. Namenska raba zemljišč na tem območju je K2 – Druga kmetijska zemljišča.



Slika 4: Prikaz namenske rabe zemljišča (vir: URBINFO: <https://urbanizem.ljubljana.si/UrbanInfoWeb/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 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 31.8.2021 zaokroženo

458.000 EUR.

Priloga 1: Fotografije (razdelitev po delih stavbe glede na etažni načrt)



Naravnost del stavbe 1 (V fasada), na desni del stavbe 2 (J fasada)



Del stavbe 1 – J fasada



Vhod v del stavbe 1



Vhodni hodnik z vetrolovom – del 1



Del 1, izhod na Z strani



vhod v en poslovni prostor v pritličju 1 dela



sanitarije del 1



En prostor v pritličju dela 1



stopnišče v delu 1 (iz P v N)



Pisarniški prostori in vhodi v sanitarije v nadstropju dela 1



Pisarna, kuhinja in zaprta loža v nadstropju dela 1



Južna fasada dela 2



Notranjost dela 2 - pritličje



Stopnišče v klet – del stavbe 2



1 prostor v kleti dela 2



Vhod v del 3 – J fasada



Vzhodna fasada dela 3



2 prostora v pritličju dela 3





Prostori v nadstropju dela 3

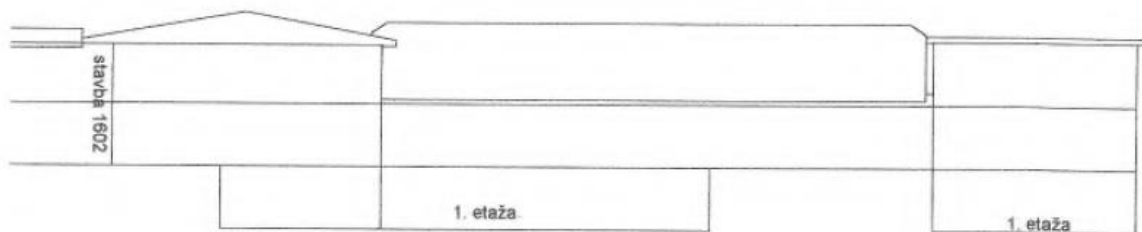


Stopnišče in kletni prostor v delu 3



Kletni prostori v delu 3

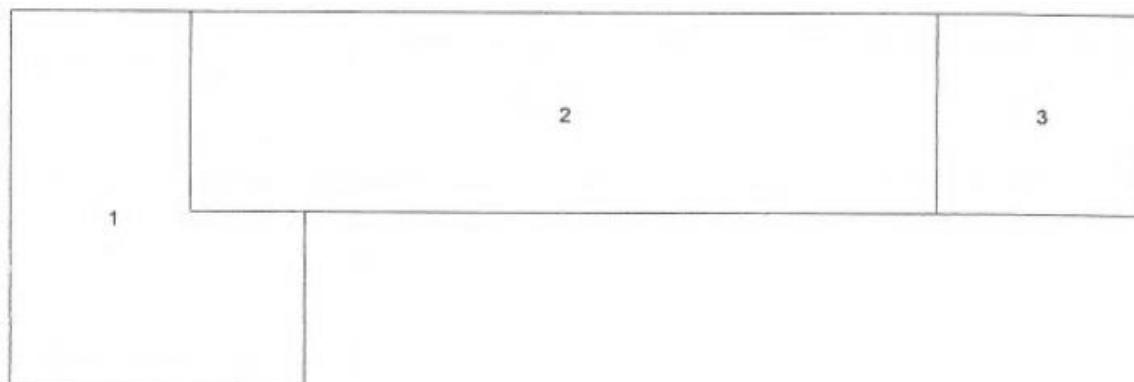
Prerez stavbe



Klet

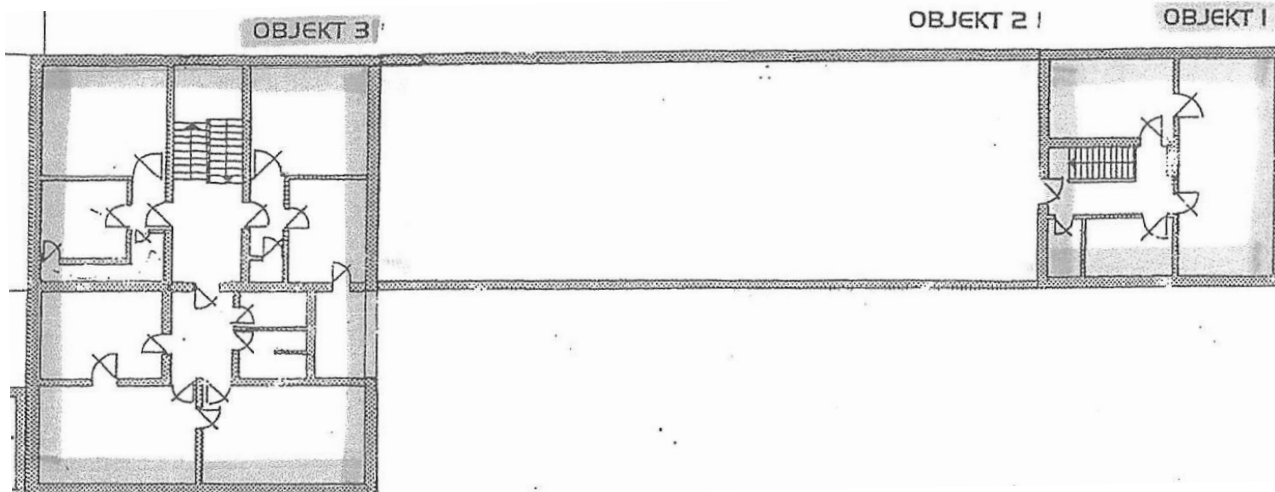


Pritličje

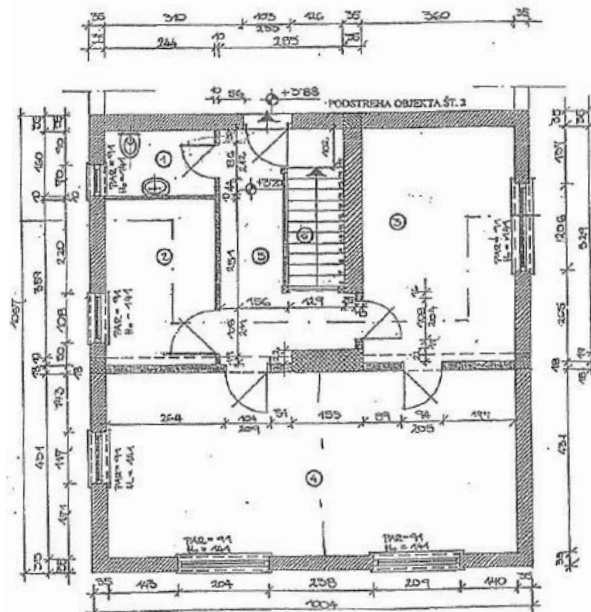
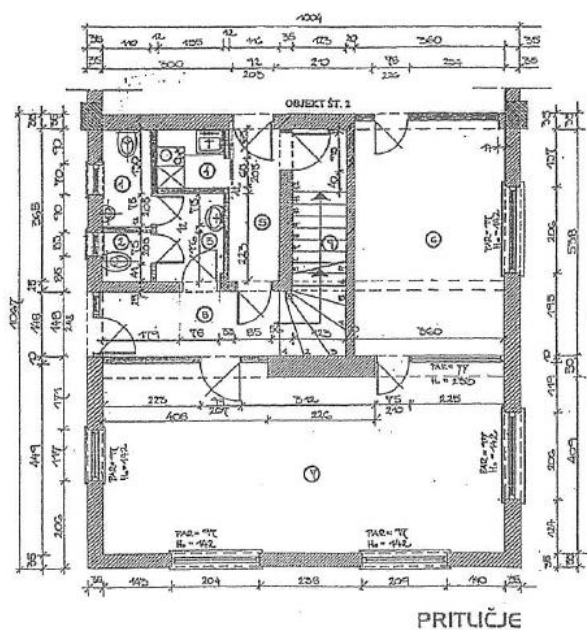
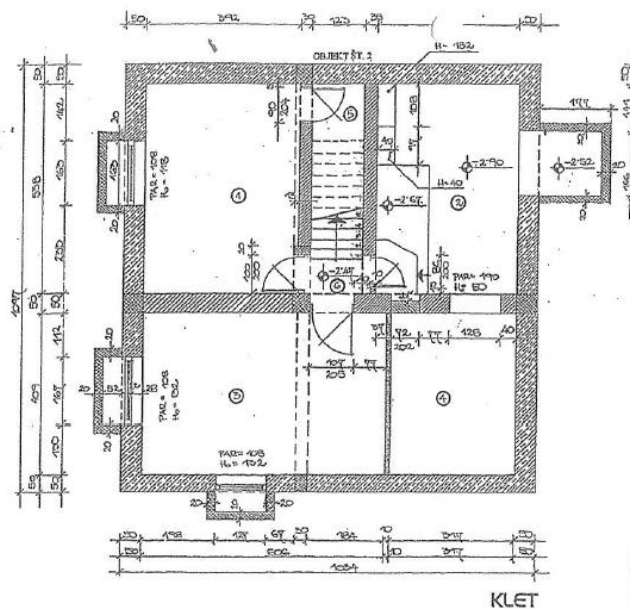
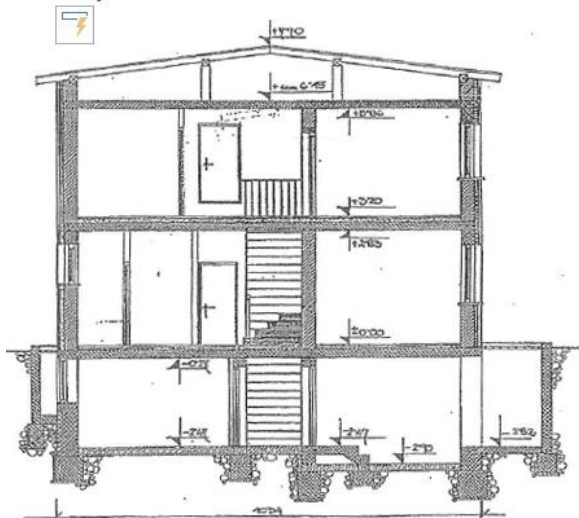


Nadstropje

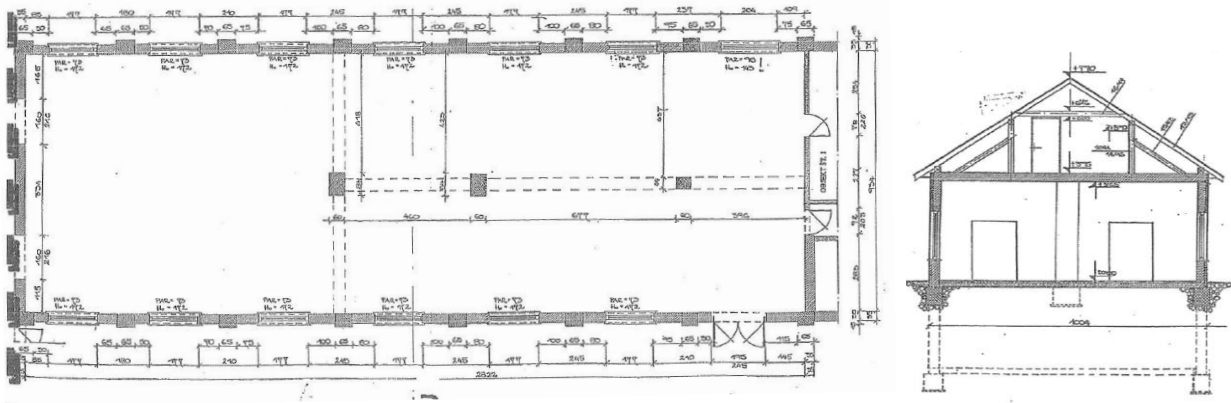




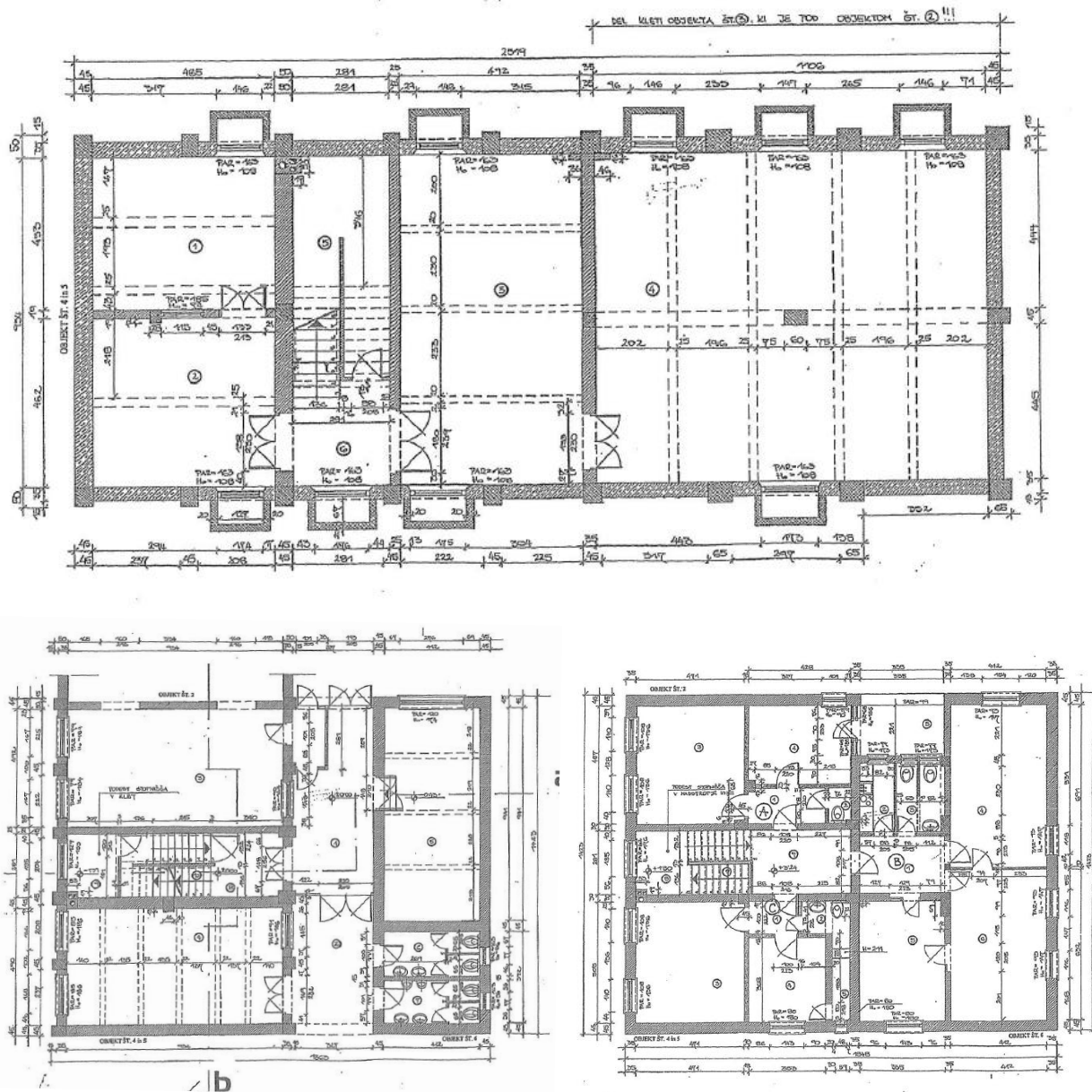
OBJEKT 1



OBJEKT 2



OBJEKT 3





IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO številka parcele 1022/1



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 06.09.2021

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101248579773