

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1706 342/3
v deležu 1/36

Stanovanjska hiša
na naslovu

Vrbljene 53, Ig

Na dan 10.10.2022

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 2012/2021 s pristopi je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1706 342/3 v deležu 1/36.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 10.10.2022.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID parcela 1706 342/3 v deležu 1/36 je 8.500 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 10.10.2022.

Datum zunanega ogleda nepremičnine 5.5.2022.

Datum izdelave mnenja 12.10.2022.

3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

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.
- 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.
- Čeprav gre za solastnino na stavbi in stavba nima urejene etažne lastnine, imajo solastniki nepremičnino v naravi razdeljeno. Ocenjevani delež naj bi v naravi predstavljal del sobe v pritličju. A ker etažna lastnina ni urejena in s tem tudi ne dostopi do vseh stanovanjskih enot v stavbi, je vrednost ocenjena ob upoštevanju solastnine na celotni stavbi – ko je trenutno pravno stanje.

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 (10.10.2022) v primerljivem fizičnem stanju kot na dan zadnjega zunanjskega ogleda (5.5.2021).
- Predpostavlja se, da so podatki o izmerah v registru nepremičnin pravilni.

Posebne predpostavke:

- Ocena je izvedena ob predpostavki, da so nepremičnine oseb in bremen proste, zato je upoštevano, da vpisana hipoteka ne vpliva na vrednost nepremičnine.
- Predpostavljeno je, da je za objekt možno pridobiti potrdilo o objektu daljšega obstoja.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na ocenjevanji nepremičnini je na solastniškem deležu dolžnika v ZK vknjiženih 5 hipotek.

Drugi omejitve, obremenitve ali plombe ni vpisanih. Vse razvidno iz priloženega ZK izpiska.

Stavba je bila v osnovi zgrajena (po podatkih GURS) v letu 1970. Zunanji izgled hiše in tudi vpis delov stavbe v registru nepremičnin jasno nakazuje, da je bila hiša naknadno spremenjena v večstanovanjsko. Stavba nima katastrskega vpisa.

Glede na podatke o menjavi strehe 2000 in obnovi fasade 1990 in obnovi enega od stanovanja 1999 je bila zelo verjetno razdelitev izvedena pred letom 2005 (pogoj za možnost pridobitve potrdila za objekt daljšega obstoja). Po podatkih solastnice je v teku postopek za pridobitev potrdila in za ureditev etažne lastnine.

Ker etažna lastnina ni urejena, je v oceni vrednosti upoštevana ocena vrednosti solastniškega deleža celotne stavbe. Ker postopek legalizacije še ni končan, pa je ocenjena vrednost izvedena ob predpostavki, da gre za enostanovanjski objekt, kot je bil zgrajen v osnovi. Čeprav gre za solastnino na stavbi in stavba nima urejene etažne lastnine, imajo solastniki nepremičnino v naravi razdeljeno. Ocenjevanji delež naj bi v naravi predstavljal del sobe v pritličju. A ker etažna lastnina ni urejena in s tem tudi ne dostopi do vseh stanovanjskih enot v stavbi, je vrednost ocenjena ob upoštevanju solastnice na celotni stavbi – ko je trenutno pravno stanje

Na Upravni enoti je bilo najdeno le lokacijsko/gradbeno/uporabno dovoljenje za sosednji objekt, zato je vrednost upoštevana ob predpostavki, da je celoten objekt nelegalna gradnja, da je zanj možno pridobiti potrdilo o objektu daljšega obstoja, v oceni pa so upoštevani ocenjeni stroški za ureditev. Pri ocenjenih stroških gre za grobo oceno, saj so natančni stroški znani šele po izdani vlogi in izdelanih načrtih (odvisni so od velikosti objekta in priklopov na infrastrukturo

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID parcela 1706 342/3. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina Vrbljene 53, Ig.

Na parceli, ki meri 284 m², stoji stanovanjska hiša (stavba št. 373). Stavba je bila zgrajena leta 1970.. Stavba ima priključke na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Hiša ima tri etaže (P+N+M). Neto tlorisna površina hiše je 275,3 m², od tega 196 m² uporabne površine. Dostop do hiše je z dvorišča na severni strani in z ulice na južni strani, le da je ob dostopu z južne strani potrebno prečkati parcelo 342/15, ki je v solasti le nekaterih solastnikov stavbe (dolžnik ni med njimi).

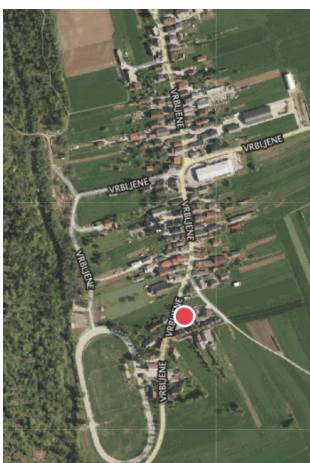
Po podatkih GURS je bila streha zamenjana v letu 2000, fasada pa obnovljena leta 1990. Po podatkih o posameznih enotah, je bila obnovljena le ena in sicer naj bi bile inštalacije in okna zamenjana v letu 1999.

Nepremičnina se nahaja v na južnem delu vasi Vrbljene. Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v cca 4 km oddaljenem centru Iga. Do najbližje avtobusne postaje je 400 m, do najbližje avtobusne postaje je 250 m. Do priključka na ljubljansko obvoznico je 11 km.



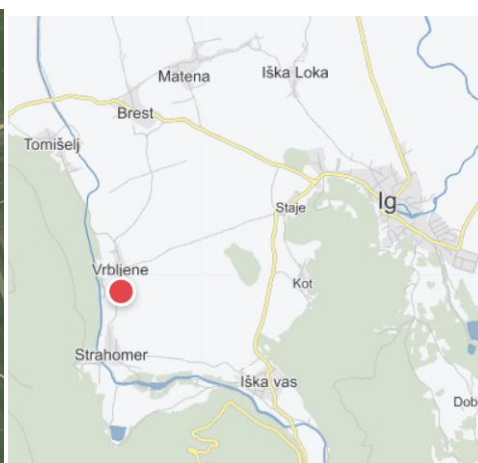
Slika 1: Prikaz parcele št. 342/3 k.o. Vrbljene 1706

(vir <http://prostor3.gov.si/javni/>)



Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine

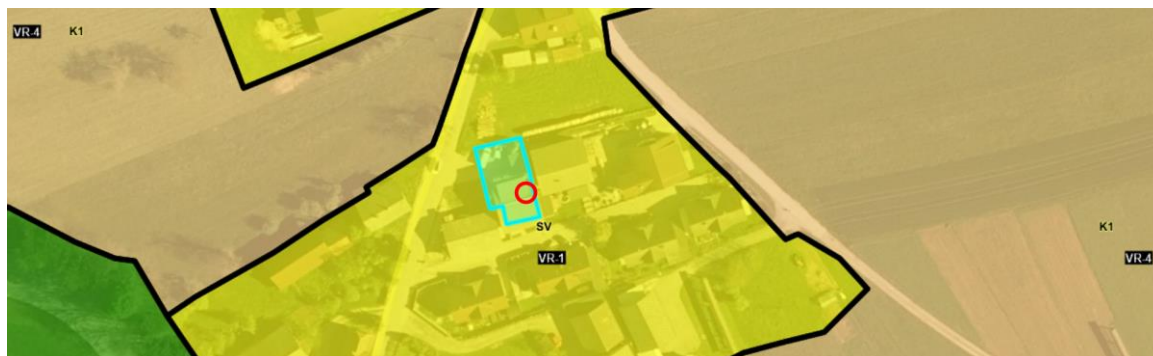
(vir: www.najdi.si)



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine

(vir: www.najdi.si)

Nepremičnina se nahaja na območju prostorske enote VR-1 z opredeljeno namensko rabo – SV območja stanovanj.



Slika 4: Namenska raba (vir: PISO: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=IG>)

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

premoženja, saj gre za nelegalno gradnjo. Zato je v postopku ocene vrednosti upoštevano, da se za objekt pridobi ustrezna upravna dovoljenja, upoštevani pa so tudi ocenjeni stroški (groba ocena⁹ za pridobitev in izdelavo ustrezne dokumentacije.

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.

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 10.10.2022 zaokroženo za :

ID parcela 1706 342/3 v deležu 1/36 8.500 EUR.

Priloga 1: Fotografije nepremičnine



Vrbljene 53 – južna stran (kjer naj bi bil dostop do sobe v pritličju) in severna stran



Vhod v pritličju z južne strani in vrata v sobo



Soba v pritličju

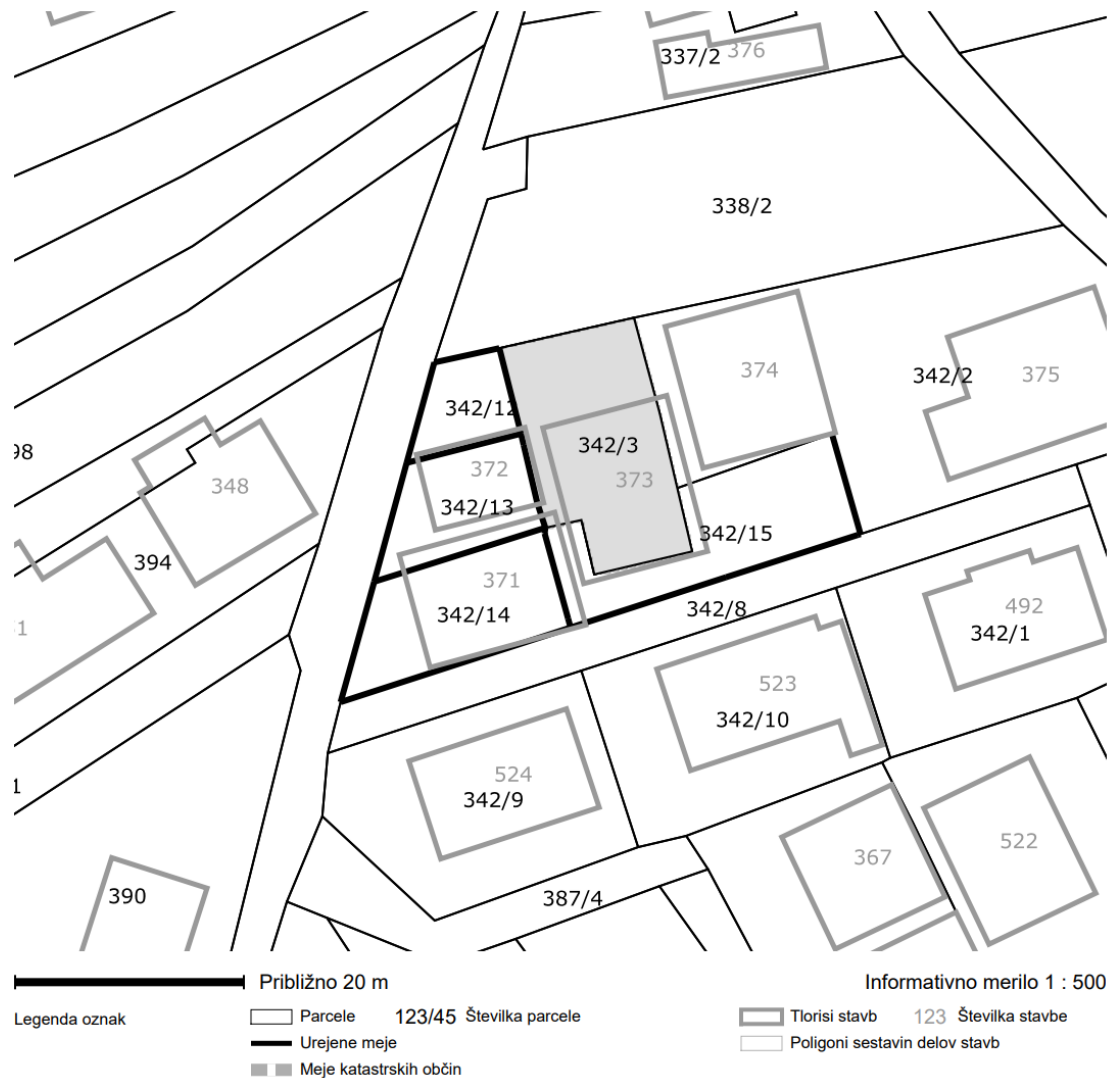
Izris parcele 342/3



Republika Slovenija

Stran 3 od 3

katastrska občina 1706 VRBLJENE, parcela 342/3



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.