

Saša Žižek
Na brežini 42
1231 Ljubljana - Črnuče



Okrajno sodišče v Ljubljani
VL 98363/2020
Miklošičeva 10
1000 Ljubljana

Ljubljana 15.7.2021

Zadeva: Cenilno poročilo in Mnenje v zadevi VL 98363/2020 in stroškovnik

Spoštovani,

Priloženo vam pošiljam en izvod Poročila o ocenjeni vrednosti nepremičnine ID parcela 1722 1/20, ID parcela 1722 1/19, ID parcela 1722 1/18 in ID parcela 1722 1/2 v deležu do 113/2500, en izvod Mnenja o tržni vrednosti nepremičnin za javno objavo in stroškovnik za obračun nagrade.

Poročilo zaradi vsebovanja osebnih podatkov in podatkov o prodajah ni za javno objavo, kar v poročilu tudi piše. Zato prilagam Mnenje o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine, v katerem pa ni nobenih osebnih podatkov in vsebuje vse bistvene elemente, o katerih mora biti obveščen morebitni kupec na dražbi (identifikacija nepremičnine, opis nepremičnine, pomembni datumi, na katere se nanašajo vrednosti, ogled in izdelava poročila, pomembna pravna dejstva o nepremičnini in ocenjena tržna vrednost).

Lep pozdrav

Saša Žižek, univ.dipl.inž.grad.

Sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine

Priloge:

- 1 x Poročilo o ocenjeni vrednosti nepremičnine
- 1 x Mnenje o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine
- Stroškovnik št. 15-2021
- Izjava o statusu sodnega cenilca v času izvedbe opravljanja storitve

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

**ID parcela 1722 1/20, ID parcela 1722 1/19, ID parcela 1722 1/18
in ID parcela 1722 1/2**

V deležu 113/2500

**Poslovni prostor
na naslovu**

Trnovski pristan 2, Ljubljana

Na dan 12.7.2021

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi VL 98363/2020 je navedena odredba cenitve nepremičnin ID parcela 1722 1/20, ID parcela 1722 1/19, ID parcela 1722 1/18 in ID parcela 1722 1/2 vseh last dolžnika v deležu do 113/2500.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 12.7.2021.

Tržna vrednost deleža 113/2500 na vseh štirih nepremičninah skupaj je ocenjena **na 155.000 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 12.7.2021.

Datum zunanega ogleda nepremičnine 18.5.2021.

Datum izdelave mnenja 16.7.2021.

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 (12.7.2021) v enakem fizičnem stanju kot na dan ogleda (18.5.2021).
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravná dovoljenja.
- Predpostavljeno je, da vpisane hipoteke in zaznambe ne vplivajo na vrednost nepremičnine.
- Predpostavljeno je, da je navedba v etažnem elaboratu, kaj v naravi predstavlja ocenjevani delež parcel, pravilna.

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:

- 7 hipotek,
- 2x zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
- Zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL

Priloženi so samo deli ZK izpiskov, iz katerih je razvidno, da na parcelah ni vpisanih nobenih plomb in katere obremenitve so vpisane na ocenjevanem deležu.

Na ocenjevanih nepremičninah stoji poslovna stavba z več deli. Stavba ima katastrski vpis, etažna lastnina pa ni urejena. V ZK je vpisana • Zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL.

Ocenjevani del stavbe 1 je identificiran na podlagi Elaborata za ponovni vpis stavbe v kataster stavb z dne 20.2.2013 . spodaj je izsek iz elaborata

Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe	1722-4348	Datum	27.6.2012
-----------------	-----------	-------	-----------

Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba
0,00	2604,23	0,00

Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m ²)
NESTANOVANJSKA	2604,23

Lastniki / upravljalci delov stavbe

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljalavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	METIER TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.	UPORABNIK	2190001		EMONSKA CESTA 12, 1000 LJUBLJANA

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičninah ID parcela 1722 1/20, ID parcela 1722 1/19, ID parcela 1722 1/18 in ID parcela 1722 1/2 vse v deležu do 113/2500. Nepremičnina se nahaja na naslovu Trnovski pristan 2, Ljubljana.

Na ocenjevanih parcelah stoji poslovna stavba št. 4348.



Slika 1: Prikaz ocenjevanih parcel št. 1/20, 1/19, 1/18, 1/2 vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ljubljana>)

Poslovna stavba (stavba št. 4348) je bila zgrajena leta 1989. V objektu je 32 poslovnih prostorov (med drugim tudi knjižnica in živilska trgovina). Stavba ima 3 etaže (P+M1+M2) in je visoka 14,9 m. V letu 2002 je bila zamenjana streha, v letu 2011 pa delno obnovljena fasada.

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja gostinski lokal, na jugo-vzhodnem vogalu stavbe. Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 102,9 m². Stavba ima urejen katastrski vpis, izmere so povzete po podatkih iz elaborata za vpis stavbe v kataster.

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v pritličju. Gostinski lokal ima vhod iz pasaže. Iz lokala je izhod tudi na zunanje dvorišče na parceli 1/16, ki pa ni predmet ocene vrednosti.

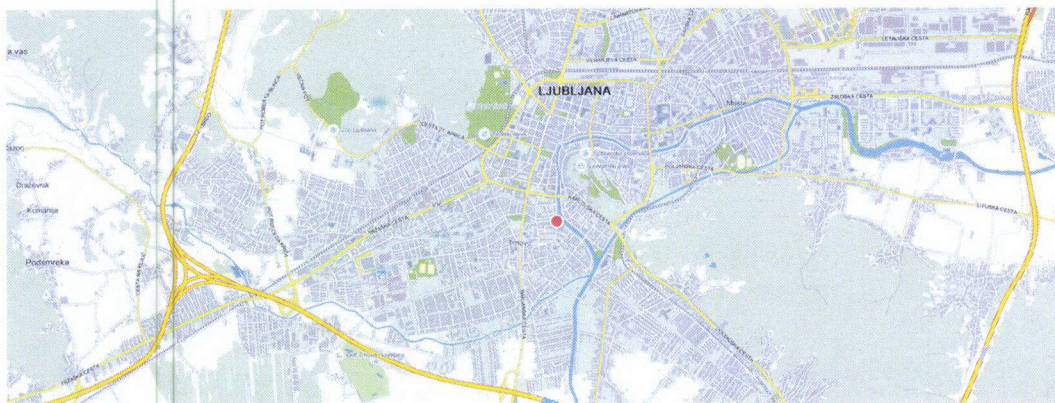
Zunanji izgled lokala je v slabem stanju. Prostor je že dlje časa prazen in zapuščen. Okna so potrebna menjave. Ob upoštevanju, da je notranjost v podobnem stanju kot zunanost in ob dejstvu, da v registru nepremičnin ni nobenih podatkov o obnovah ocenjevanega dela stavbe, so ocenjeni stroški za obnovo 60.000 EUR (potrebni stroški za obnovo so lahko tudi nižji ali višji, odvisno od cenovnega standarda vgrajenih kratkotrajnih gradbenih komponent).

Nepremičnina se nahaja v Trnovem, ob Ljubljani, nedaleč od centra mesta. Do najbližje postaje LPP je 350 m.. Ob ulici Trnovski pristan več plačljivih parkirnih prostorov, za objektom pa je tudi parkirišče.

Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje in omrežje plinovoda.



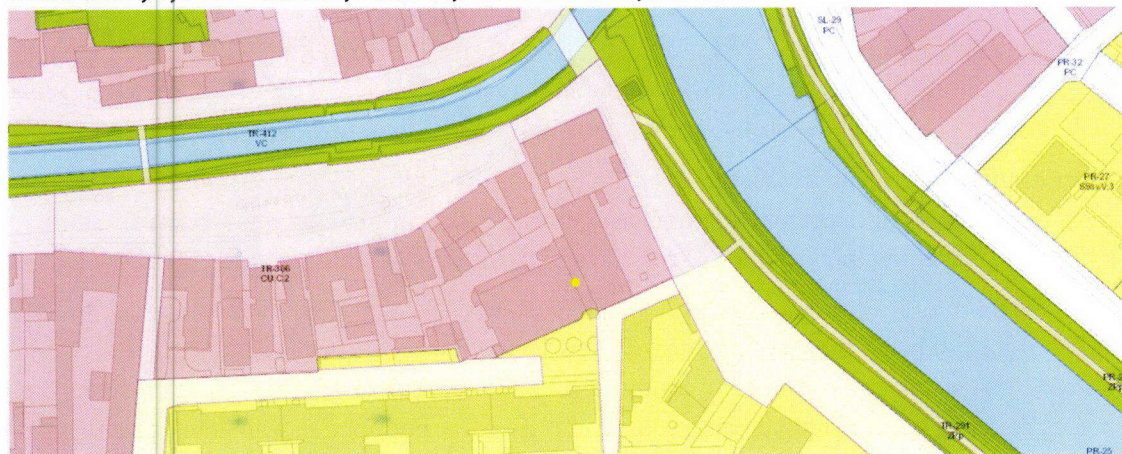
Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si/)



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

Dostop do objekta je fizično urejen preko parcele 1/21 (lastniki so solastniki ocenjevanih parcel) in parcele 1692/79 v lasti MOL. Preko teh dveh parcel je dostop do parcele 1692/66 v lasti MOL, na kateri je lokalna krajevna cesta – Trnovski pristan.

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora TR-306. Namenska raba zemljišč na tem območju je CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti.



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 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 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 12.7.2021 zaokroženo za

vse štiri nepremičnine skupaj in v deležu 113/2500

155.000 EUR

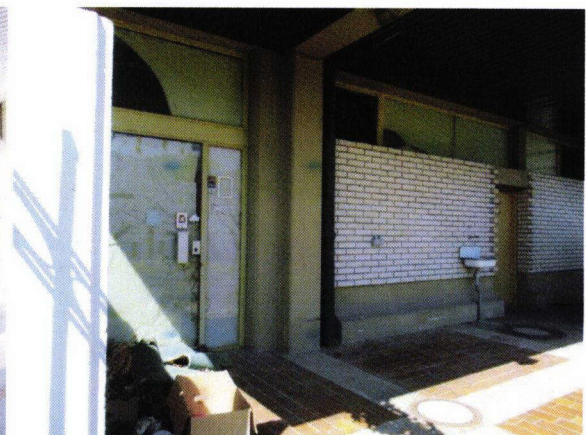
Priloga 1: Fotografije nepremičnine



Vhod v pasažo objekta Trnovski pristan 2 (južna fasada) desno od pasaže je ocenjevani del stavbe



Vhod v ocenjevani del stavbe (iz pasaže)



Ocenjevani del stavbe z dvoriščne strani

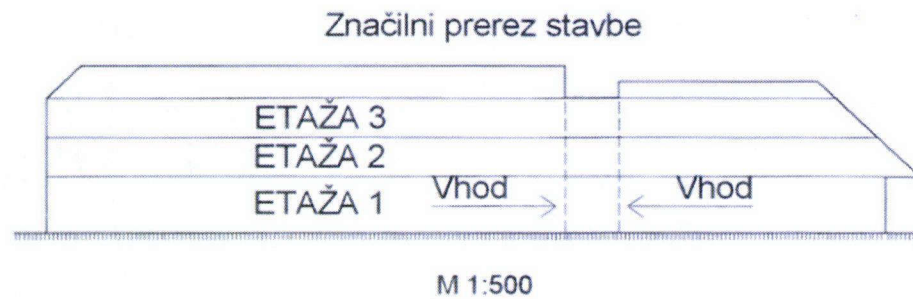


Pogled na stavbo z vzhodne strani



Ocenjevani del stave z vzhodne strani

Značilni prerezi stavbe



Tlorisi delov stavbe po etažah

