



VL 28827/2018

## MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID del stavbe 1723-5503-10

Stanovanje na naslovu Ramovševa ulica 47, Ljubljana

Na dan 11.3.2020

## **1. KRATEK POVZETEK**

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi VL 28827/2018, je navedena odredba ceditve nepremičnine ID del stavbe 1723-5503-10 v celoti.

V mnenju je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 11.3.2020.

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjena na **173.000 EUR**.

## **2. DATUMI**

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 11.3.2020.

Datum zunanjega ogleda nepremičnine 11.3.2020.

Datum izdelave mnenja 24.3.2020.

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

- V postopku ocenjevanja nepremičnine so informacije in podatki o nepremičnini delno pridobljeni z zunanjim ogledom nepremičnine. Preostali podatki so preverjeni 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.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj/več vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo.
- 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. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravná dovoljenja.

#### 4. OPIS NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnina ID del stavbe 1723-5503-10 predstavlja stanovanje na naslovu Ramovševa ulica 47, Ljubljana.

Ocenjevana nepremičnina predstavlja tri sobno stanovanje z dvema balkonom (po podatkih GURS). Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 69,2 m<sup>2</sup>. Izmere so povzete s portala e-prostor. Stavba ima urejen katastrski vpis.

Večstanovanjska stavba (stavba št. 4403) je bila zgrajena leta 2003. V stavbi je v 3 etažah skupno 16 stanovanj. Vhod v stavbo (z zvonci, domofoni) je na zahodnem delu stavbe, kjer je tudi parkirišče. Vzhodno od stavbe je še eno parkirišče, ki je zaprto z rampo, parkirna mesta pa so pokrita. Po podatkih GURS stanovanju pripada 1 parkirno mesto.

Ocenjevano stanovanje se nahaja v prvem nadstropju in je orientirano na vzhod, jugo in zahod. V nadstropje vodijo stopnice (dvigala ni).

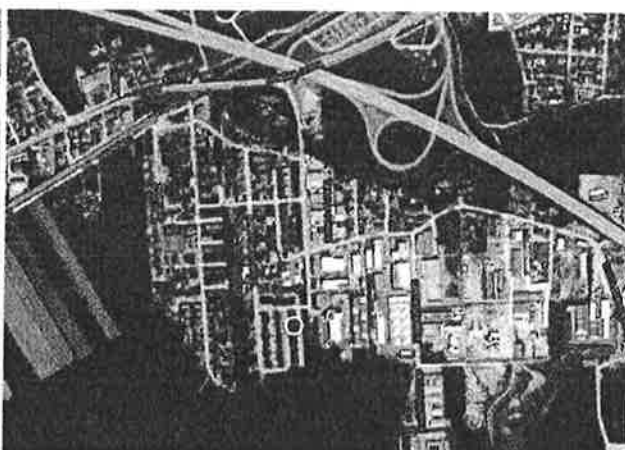
Stavba je priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Pri vходу v stanovanje je vidno, da je v stanovanje speljana tudi plinska napeljava.

Nepremičnina se nahaja na Viču, južno od obvoznice, v novejšem naselju podobnih tri nadstropnih večstanovanjskih stavb, jugovzhodno od križišča Ceste dveh cesarjev in Ceste v Gorice.

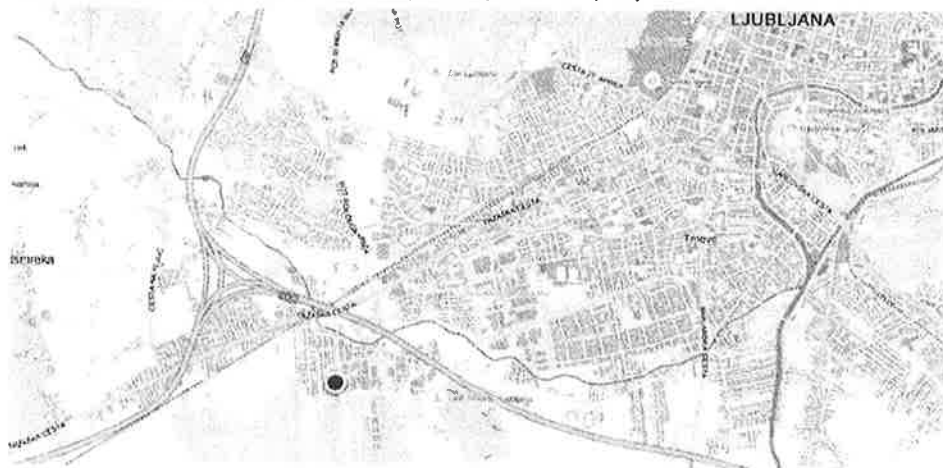
Vsa potrebna družbena infrastruktura se nahaja na območju Viča. Do centra Ljubljane je 4 km, do priključka na ljubljansko obvoznico 1 km. Do najbližje postaje LPP je 300 m.



Slika 1: Prikaz stavbe št. 5503 k.o. 1723 Vič  
(<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)



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



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora VI-645. Namenska raba zemljišč na tem območju je SSsv – Splošne večstanovanjske površine. Dovoljena je gradnja tipa objekta NV – Visoka prostostoječa stavba v zelenju.



Slika 4: Prikaz namenske rabe zemljišča (vir: URBINFO: <https://urbanizem.ljubljana.si/UrbaninfoWeb/profile>)

## **5. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI**

Na obravnavani nepremičnini sta v ZK vpisani 2 hipoteki in dve plombi – ena za izbris ene hipoteke in ena za vpis nove.

Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja.

## **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 nepremičninske pravice na dan 11.3.2020 zaokroženo za:

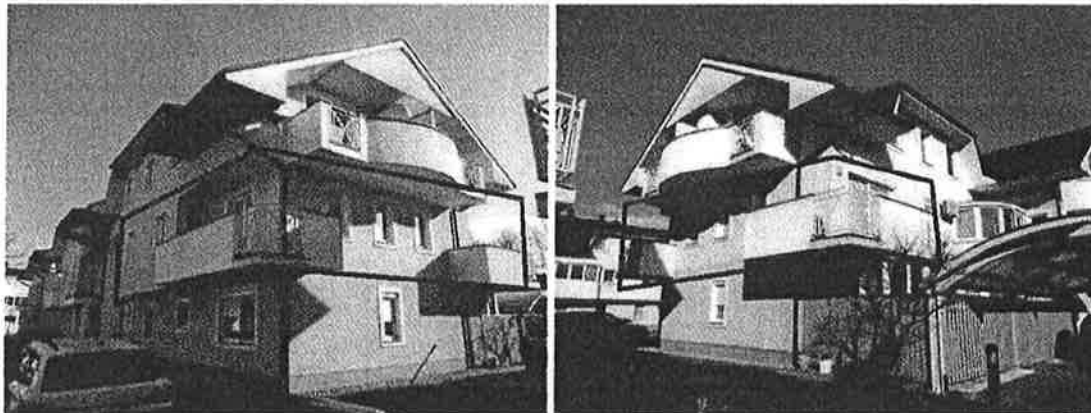
**ID del stavbe 1723-5503-10**

**173.000 EUR.**

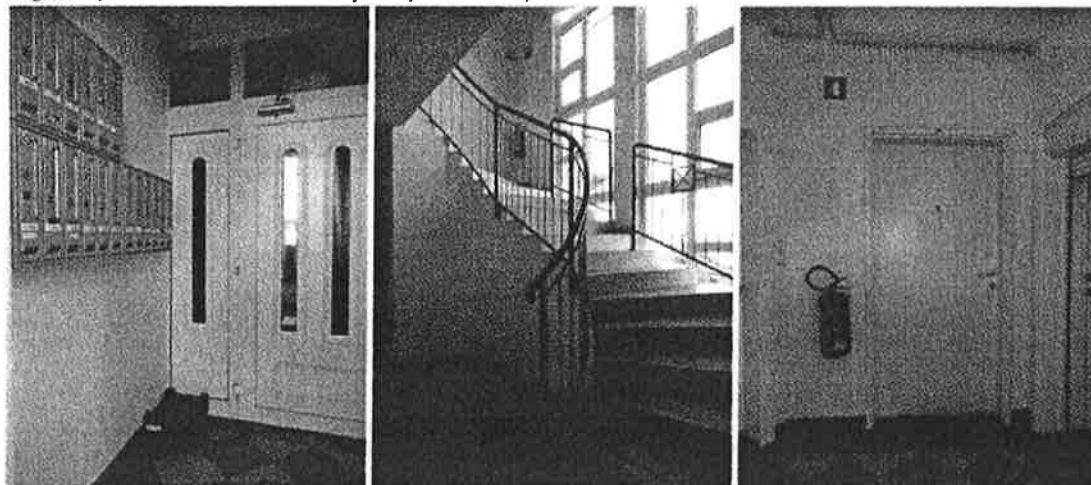
**Priloga 1: Fotografije objekta**



Ramovševa 47 zahoda fasada z vhodom in parkirne površine na vzhodni strani stavbe



Pogled na južni del stavbe z označenim položajem stanovanja



Skupni prostori: veža, stopnišče, vhod v stanovanje

**Priloga 2: Izsek iz Elaborata za vpis stavbe v kataster stavb**

