

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1970 99, ID parcela 1970 100

Obe v deležu 1/4

Stanovanjska hiša
na naslovu

Smlednik 62, Smlednik

Na dan 20.11.2024

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 2832/2023 je navedena odredba cenitve nepremičnin ID parcela 1970 99, ID parcela 1970 100, obe v deležu 1/4.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 20.11.2024.

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

Nepremičnini v naravi predstavljata zaključeno celoto, zato je smotrna le prodaja obeh nepremičnin skupaj. V oceni je upoštevana obremenitev z osebno služnostjo.

Ocenjena tržna vrednost obeh nepremičnin **skupaj v deležu ¼ je 8.300 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 20.11.2024.

Datum zunanega ogleda nepremičnine 2.2.2024.

Datum izdelave mnenja 22.11.2024.

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.
- Poročilo ni izdelano za potrebe računovodskega poročanja.
- 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.

- Na ocenjevanih nepremičninah je v ZK na solastniškem deležu dolžnika vknjižen užitek: Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 16.9.2020 se vknjiži brezplačna osebna služnost užitka v korist osebe, rojene v letu 2006. Vrednost nepremičnine je ocenjena z upoštevanjem vpisane osebne služnosti.

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 (20.11.2024) v enakem fizičnem stanju kot na dan zunanega ogleda (2.2.2024).
- Vrednost je ocenjena ob predpostavki, da so podatki o izmerah nepremičnine v registru nepremičnin, ki ga vodi GURS, pravilni – za osnovni del hiše, ki je v katastru tudi vrisan. V površinah ni zajet naknadno dozidan prizidek z garažo.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da se ob hipotetični odstranitvi prizidka za osnovni del hiše lahko pridobi uporabno dovoljenje.
- Iz letalskih posnetkov je razvidno, da je bila streha zamenjana med leti 2011 in 2014. Po informacijah, ki jih je posredoval dolžnik v telefonskem pogovoru, je bila v letu 2013 vgrajena toplotna črpalka. Zato je leto 2013 predpostavljeno kot leto večje obnove hiše (streha, fasada, okna, in del inštalacij)

Posebne predpostavke

- Nepremičnina je ocenjena kot bremen (hipoteke) prosta, v oceni pa je upoštevana obremenitev z osebno služnostjo.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI IN POSEBNOSTI

Na obravnavanih nepremičninah sta v ZK na deležu dolžnika vknjižena (razvidno v priloženem ZK izpisku):

- užitek (Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 16.9.2020 se vknjiži brezplačna osebna služnost užitka v korist osebe, rojene v letu 2006)
- 1 hipoteka.

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

Osnovna hiša je bila zgrajena leta 1953. Če ne bi bilo naknadnih gradbenih posegov, bi za objekt lahko bilo izdano potrdilo o uporabnem dovoljenju po zakonu.

Okoli leta 2000 je bila objektu prizidana garaža. Nad katero so v dveh etažah dodani še stanovanjski prostori. Za gradnjo niso bila pridobljena ustrezna upravna dovoljenja, kar izhaja tudi iz prejete odločbe Upravne enote Ljubljana. Prizidek z garažo je tako zagotovo nelegalen.

Zaradi prizidka je tudi FZ (faktor zazidanosti) večji od dopustnega po veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode. Prizidka se tako zagotovo ne da legalizirati. V oceni je tako upoštevan le osnovni del objekta brez prizidka. Predpostavljeno je, da je za preostali del ob hipotetični odstranitvi prizidka mogoče pridobiti potrdilo o uporabnem dovoljenju. V oceni prizidek tako ni zajet, prav tako pa niso upoštevani morebitni stroški za rušenje in vzpostavitev prvotnega stanja. Glede na izkušnje je verjetnost, da bi se po več kot 20 letih prizidane stavbe začel inšpekcijski postopek, zelo majhna. Ves čas do začetka in nato zaključka hipotetičnega inšpekcijskega postopka bi lastniki lahko uporabljali prizidek, kar je dodana vrednost. V primeru kasnejše odredbe o odstranitvi prizidka pa bi se dolgoletna uporaba prizidka vrednostno pokrila s stroški rušitve in odstranitve prizidka.

Iz starih letalskih posnetkov je razvidno, da prej prizidka ni bilo. Fotografija strehe osnovnega dela hiše s starih posnetkov sovпада s trenutnim stanjem, a je s teh fotografij nemogoče zagotoviti ali so bile tudi etažnost stavbe in druge lastnosti pred izgradnjo prizidka take kot so zdaj ali je bila hiša še kako drugače spremenjena.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičninah ID parcela 1970 99, ID parcela 1970 100. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Smlednik 62, Smlednik.

Obe parceli skupaj tvorita celoto in merita 455 m². Zemljišče je nepravilne oblike in skoraj ravno z rahlim padcem proti zahodu.

Na parceli 100 stoji stanovanjska hiša – (stavba št. 464). Asfaltiran dovoz do hiše je z južne strani. JZ del parcele prekriva urejena zelenica, ki je v delu tlakovana – je urejena terasa za mizo in nekaj stolov. Del zemljišča je ograjen z živo mejo, na meji proti vzhodnemu sosedu je na delu postavljena ograja, na delu živa meja.

Po podatkih GURS je bila hiša zgrajena leta 1953 in v letu 1967 obnovljena streha in fasada. Zunanji izgled hiše je jasen, da je bila hiša dograjena in obnovljena. Na zunaj se vidi, da je na novo izdelana fasada, zamenjana streha, zamenjana okna, vgrajena toplotna črpalka (zrak-voda) in klimatska naprava. Zato je predpostavljeno, da so bile v večji meri zamenjane tudi inštalacije. Predpostavljeno leto prenove je 2013.

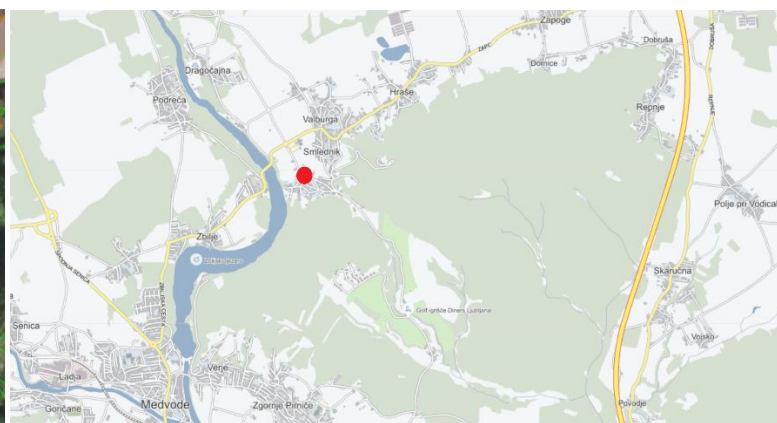
Tloris hiše je kvadraten, streha je dvokapnica s smerjo slemenena SZ-JV. Objekt je priključen na vodovodno in električno omrežje. Neto tlorisna površina objekta je 189 m², od tega 151,2 m² uporabne površine/bivalnih prostorov. Ogrevanje je urejeno s toplotno črpalko.

Na JV delu stavbe je prizidek. V pritlični etaži je garaža, nad njo pa v stiku hiše še bivalni prostori. Pred garažo je še večji nadstrešek, ki omogoča pokrito parkiranje, zgornja plošča nadstreška pa predstavlja teraso. Hiša ima 4 etaže: klet, pritličje, nadstropje in mansardo.

Nepremičnina se nahaja na južnem delu Smlednika. V okolici so večinoma stanovanjske hiše, zgrajene v različnih časovnih obdobjih. V bližini sta osnovna šola in vrtec, večina preostale družbene infrastrukture je zagotovljena v cca 4 km oddaljenih Medvodah. Do najbližje avtobusne postaje je 500 m, do priključka na avtocesto A2 Vodice je 5 km.



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

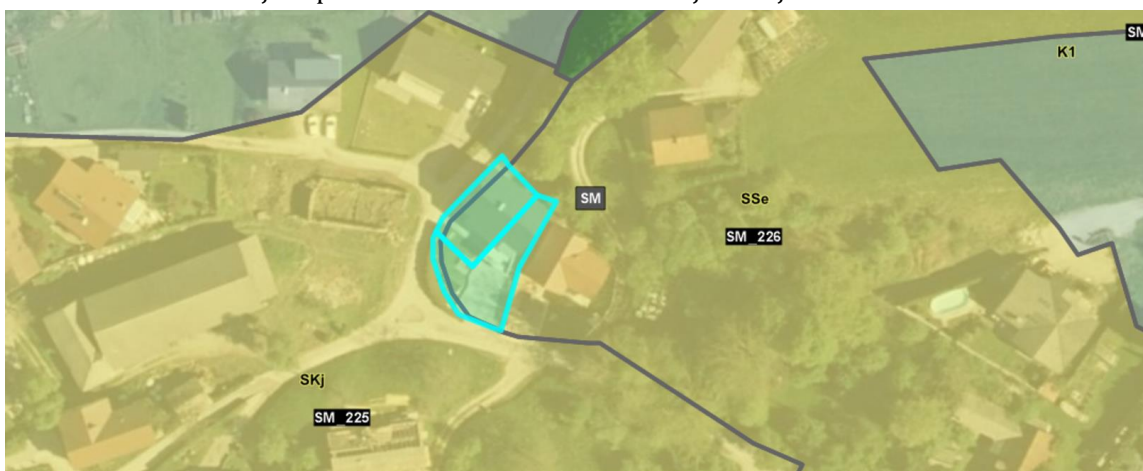


Slika 2: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine
(vir: www.najdi.si)



Slika 3: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si)

Nepremičnina se nahaja na območju Enote urejanja prostora SM-226 z opredeljeno namensko rabo – SSe - Stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte.



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

Glede na možnosti in dopustnost gradnje in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba (z upoštevanimi omejitvami glede legalnosti stavbe) 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 več načinov in metod ocenjevanja vrednosti. Na podlagi analize pa je bilo ugotovljeno, da je najbolj primeren način za oceno način tržnih primerjav.

Ocenjena vrednost nepremičnine je bila oblikovana na podlagi prodaj 5 stanovanjskih hiš, prodanih v zadnjih 16 mesecih. Vse prodane hiše se nahajajo na severnem obrobju Ljubljane, v cenovno primerljivih območjih, so bile zgrajene v podobnem časovnem obdobju (starejše hiše) in imajo podobno površino. Razlikujejo se v času prodaje, velikosti, lokaciji, starosti/stopnji obnove in velikosti pripadajoče parcele, za kar so izvedene ustrezne prilagoditve.

Za oceno vpliva osebne služnosti je upoštevana starost upravičenca osebne služnosti (18,5 let), pričakovana življenjska doba ob rojstvu (2006) 74,5 let in diskontna mera 3,93 %.

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 20.11.2024 zaokroženo za:

obe nepremičnini skupaj v deležu $\frac{1}{4}$ z obremenitvijo osebne služnosti 8.300 EUR.

Priloga 1: Fotografije nepremičnine



Pogled z juga



Pogled z zahoda



Pogled s severa



Pogled z juga



Pogled s severozahoda proti
južnemu delu parcele 99



Klimatska naprava in toplotna črpalka



katastrska občina 1970 SMLEDNIK, parcela 100



katastrska občina 1970 SMLEDNIK, parcela 99



Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>