



**VS0104045900**

## **MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

**ID del stavbe 1772-1744-193**

**Stanovanje na naslovu Preglov trg 7, Ljubljana**

**Na dan 12.3.2020**

## **1. KRATEK POVZETEK**

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi VL 60962/2017, je navedena odredba ceditve nepremičnine ID del stavbe 1772-1744-193 v celoti.

V mnenju je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 12.3.2020.

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjena na **152.000 EUR**.

## **2. DATUMI**

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 12.3.2020.

Datum ogleda nepremičnine 3.2.2020.

Datum izdelave mnenja 21.3.2020.

## **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 upravna dovoljenja.
- Ocena velja ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocene (12.3.2020) v enakem stanju kot na dan ogleda (3.2.2020)



#### 4. OPIS NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnina ID del stavbe 1772-1744-193 predstavlja stanovanje na naslovu Preglov trg 7, Ljubljana.

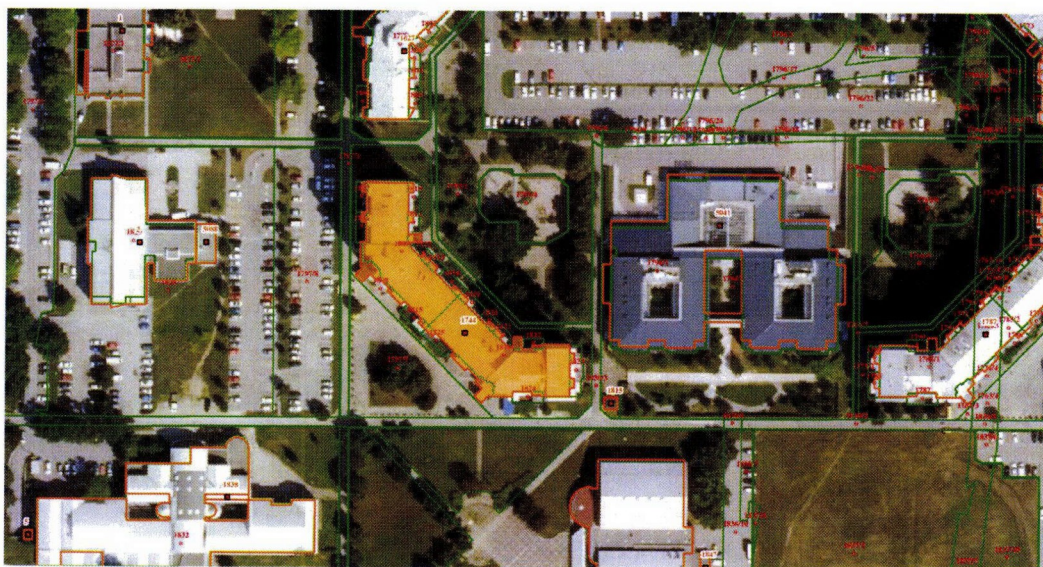
Ocenjevana nepremičnina predstavlja dvo sobno stanovanje s kletno shrambo in balkonom (po podatkih GURS). Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 59,1 m<sup>2</sup>. Izmere so povzete s portala e-prostor. Stavba ima urejen katastrski vpis.

Večstanovanjska stavba (stavba št. 1744) je bila zgrajena leta 1984. Podatkov o obnovi strehe ali fasade ni. Na zunaj tudi ni videti, da bi bil ovoj stavbe obnovljen. Obnovljeni so bili skupni prostori: vhod, talne obloge v vhodnem delu, vhodna vrata in dvigala. Stavba ima dva vhoda v katerih je v 15 etažah (skupaj s kletmi) skupno 275 stanovanj. Vhod v stavbo (z zvonci, domofoni) je na južnem dela stavbe. Dostop do vhoda je s pešpoti ob stavbi. Vhod/izhod za stanovalce je tudi na dvoriščno stran, kjer je otroško igrišče. V soseski je veliko zelenih površin in večjih parkirnih površin, ki so namenjene uporabi lastnikom več večstanovanjskih stavb v okolici.

Ocenjevano stanovanje se nahaja v tretjem nadstropju in je orientirano na jugo-zahod. Dostop do stanovanja zapirajo vrata v skupni, manjši hodnik, v katerem se dostopa do sedmih stanovanj. Vstopi se v hodnik, iz katerega je dostop do vseh prostorov v stanovanju. Po hodniku na desno je dostop do večjega dnevnobivalnega prostora z izhodom na balkon, na levo pa do spalnice in kopalnice. Stanovanje je lepo vzdrževano, a v prvotnem stanju. Okna so lesena z zunanjimi senčili – roletami. V sobah je po tleh lamelni parket. V kopalnici so po tleh in steni keramične ploščice, wc, umivalnik in kopalna kad.

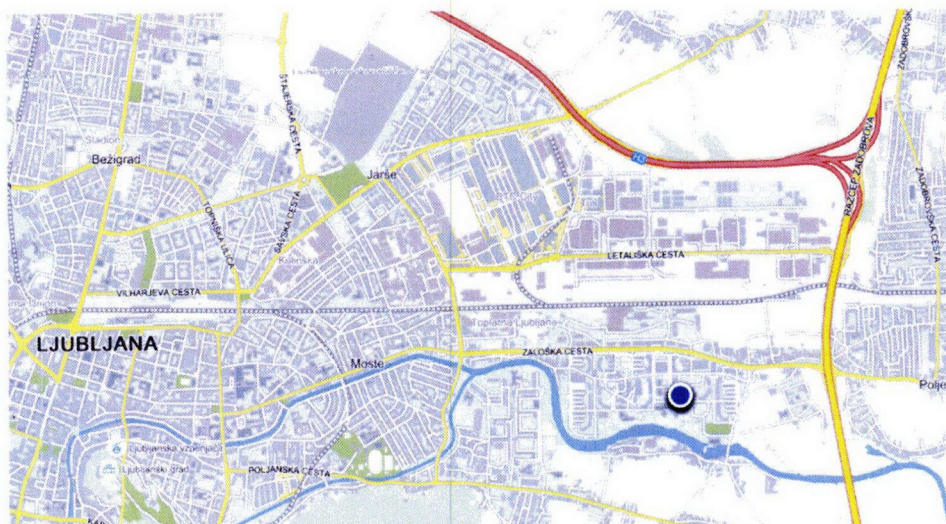
Stavba je priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje, omrežje ktv in sistem daljinskega ogrevanja.

Nepremičnina se nahaja v osrednjem delu Novih Fužin, na Preglovem trgu. Stanovanje se nahaja v severnem delu stavbe, vzhodno in zahodno od objekta pa je več parkirnih površin. Naselje večinoma predstavljajo večstanovanjske stavbe zgrajene v istem časovnem obdobju. V naselju je veliko zelenih površin. V neposredni bližini se nahajajo osnovna in srednja šola, vrtec, zdravstveni dom, dom starejših in več trgovin. Do centra Ljubljane je 4 km, do priključka na ljubljansko obvoznico vzhod 1,2 km. Do najbližje postaje LPP je 300 m.

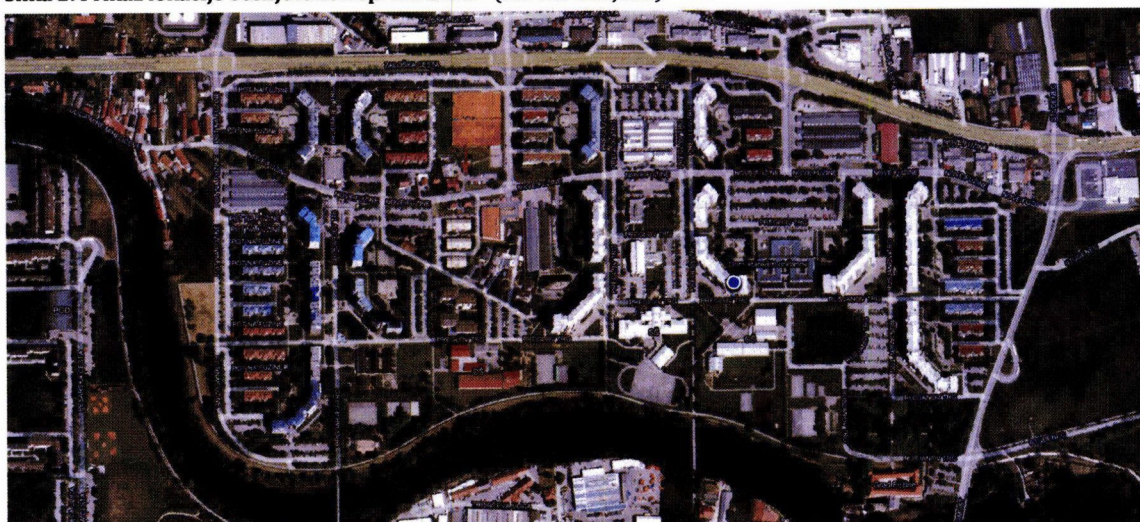


Slika 1: Prikaz stavbe št. 1744 k.o. 1772 Slape (<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)



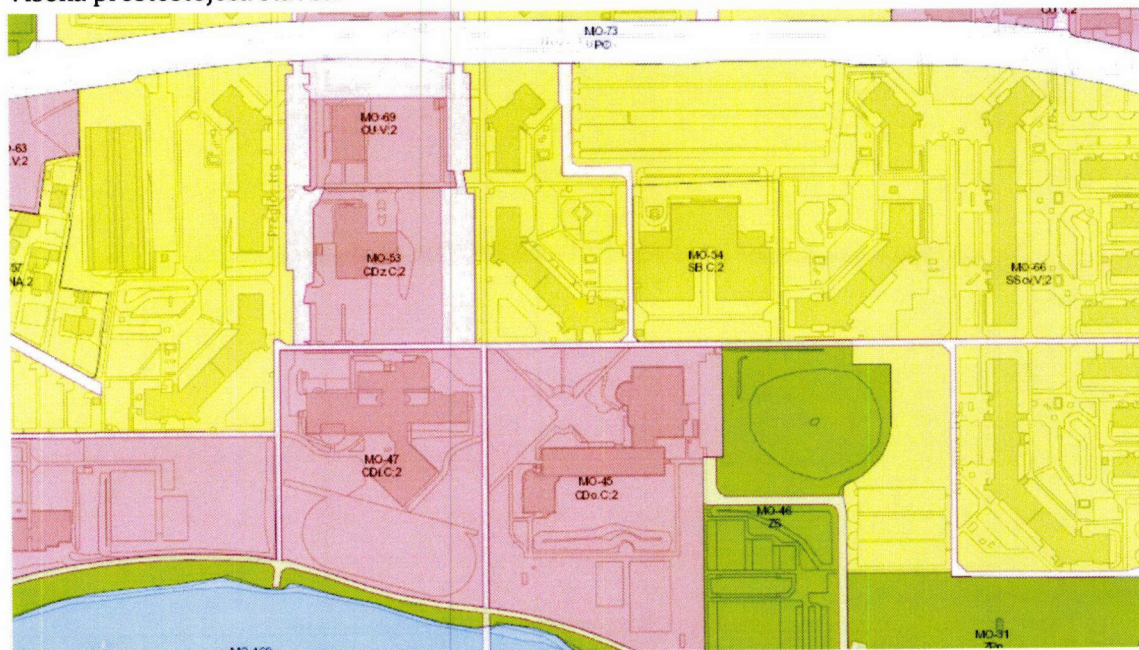


Slika 2: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))



Slika 3: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora MO-66. Namenska raba zemljišč na tem območju je SScv – Pretežno večstanovanjske površine. Dovoljena je gradnja tipa objekta V – Visoka prostostoječa stavba.



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



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

Na obravnavani nepremičnini je v ZK vpisanih 9 hipotek in nobenih drugih omejitev ali obremenitev.

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 ocenjewane nepremičninske pravice na dan 12.3.2020 zaokroženo za:**

**ID del stavbe 1772-1744-193**

**152.000 EUR.**



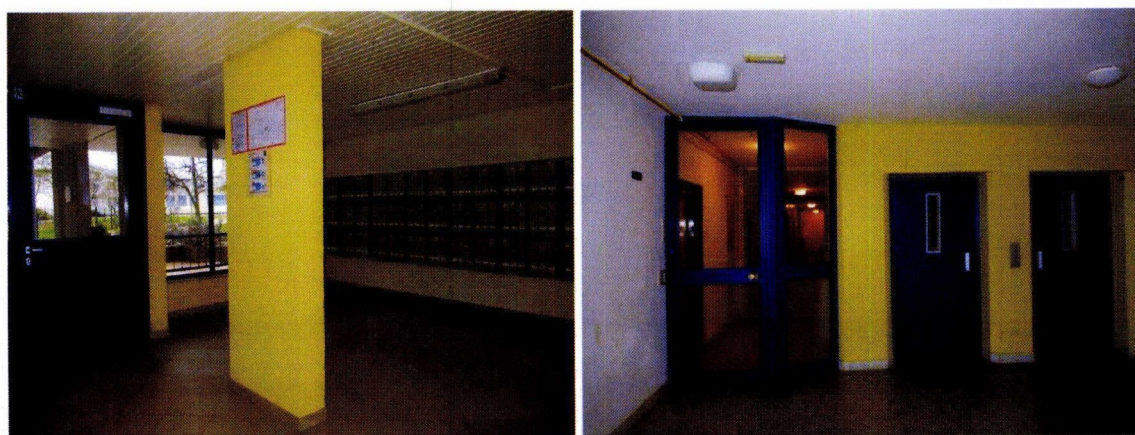
**Priloga 1: Fotografije objekta**



Stavba s severne strani in z južne strani (z označenim položajem stanovanja)



Vhod v stavbo

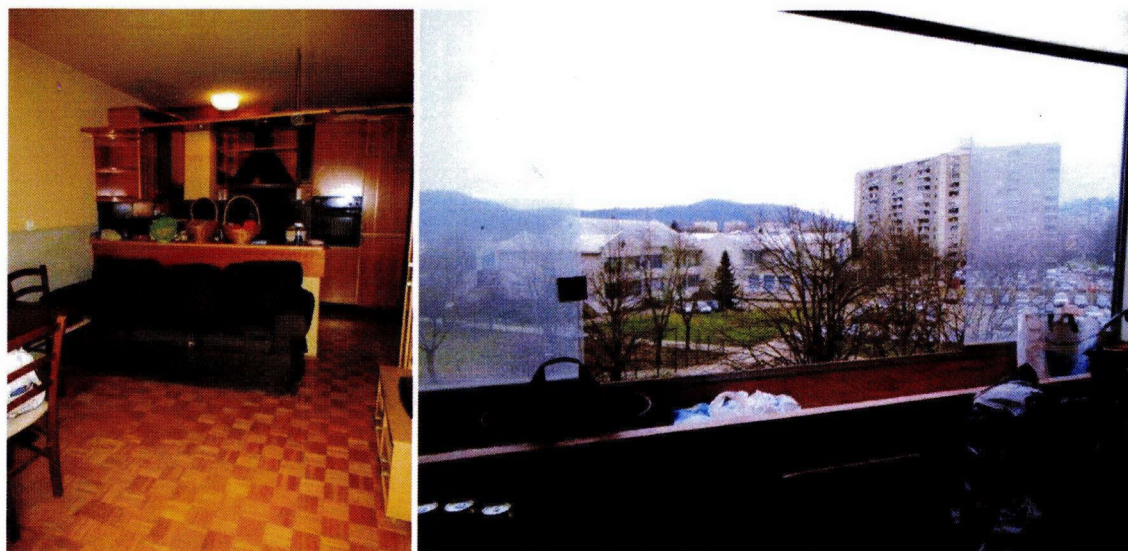


Skupni prostori



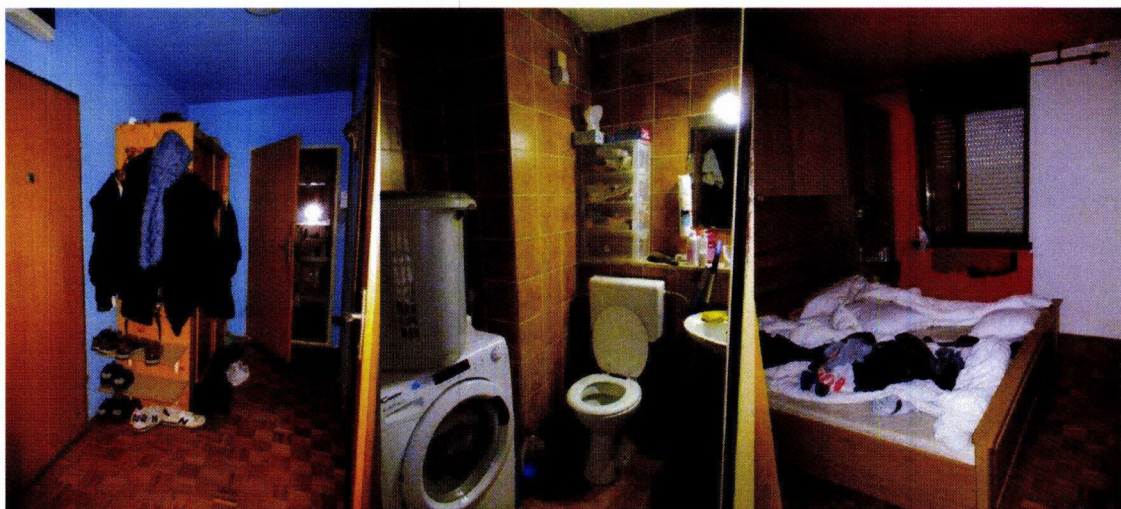


Hodnik in vhod v stanovanje



Dnevno bivalni prostor s kuhinjo in izhodom na balkon in balkon





Hodnik v stanovanju, kopalnica in spalnica

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

Ocenjevani del stavbe je na spodnji sliki označen s številko tip 56

