

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

zazidljivi del nepremičnin

ID parcela 1777 1052/3, ID parcela 1777 1053/4 ,
ID parcela 1777 1053/5 in ID parcela 1777 1053/8
skupaj 603 m²

v deležu $\frac{1}{2}$ in v deležu 1/1

Stanovanjska hiša
na naslovu

Javor 34a, Ljubljana – Dobrunje

Na dan 21.11.2022

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 31/2022 je navedena odredba cenitve zazidljivega dela nepremičnin ID parcela 1777 1052/3, ID parcela 1777 1053/4 , ID parcela 1777 1053/5 in ID parcela 1777 1053/8 v deležu ½ in v celoti. Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnin v postopku zadeve zaradi izterjave 55.433,51 EUR s pp.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 21.11.2022.

Ocenjena tržna vrednost **zazidljivega dela** nepremičnin ID parcela 1777 1052/3, ID parcela 1777 1053/4 , ID parcela 1777 1053/5 in ID parcela 1777 1053/8 (**skupaj 603 m²**)

V celoti 244.000 EUR

v deležu ½ 122.000 EUR.

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 21.11.2022.

Datum ogleda nepremičnine 26.9.2022.

Datum izdelave mnenja 24.11.2022

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 (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 (21.11.2022) v enakem fizičnem stanju kot na dan ogleda (26.9.2022).
- Predpostavljeno je, da vpisane hipoteke in služnosti ne vplivajo na vrednost nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja.
- Predpostavlja se, da podatek o izmeri objekta v registru nepremičnin-REN (stavba nima katastrskega vpisa) ni pravilen. Površine, upoštevane v poročilu so povzete po načrtih, ki glede na videno izkazujejo realno stanje.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na ocenjevani nepremičnini so v ZK vknjižene 3 hipoteke. Na parceli 1052/3 pa je dodatno vpisana služnost dostopa v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 1053/5 in 1053/8 k.o. Javor (ki sta tudi predmet ocene).

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na zazidljivem delu nepremičnin ID parcela 1777 1052/3, ID parcela 1777 1053/4 , ID parcela 1777 1053/5 in ID parcela 1777 1053/8. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina Javor 34a, Ljubljana - Dobrunje.

parcela	Namenska raba	Zazidljivo zemljišče	Površina [m ²]	Zazidljivi del [m ²]
ID znak parcela 1777 1053/5	površine podeželskega naselja 29% , gozdna zemljišča 71 %	Del	645	187
ID znak parcela 1777 1052/3	površine podeželskega naselja	V celoti	223	223
ID znak parcela 1777 1053/8	površine podeželskega naselja	V celoti	26	26
ID znak parcela 1777 1053/4	površine podeželskega naselja 27% , gozdna zemljišča 73 %	Del	619	167
			1513	603

Tabela 1: Ocenjevane parcele, namenska raba, deleži in površine



Slika 1: Ortofoto prikaz stavbe in pripadajočega zemljišča



Slika 2: Namenska raba ocenjevanih parcel z označenim zazidljivim delo
(vir <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>)

Na zazidljivem zemljišču v skupni izmeri 603 m², stoji stanovanjska hiša (stavba št. 259). Zazidljivi del parcel je podolgovate, nepravilne oblike – na južnem delu razširjen pravokotnik. Zemljišče je višinsko v dveh nivojih. Vzhodni del je v nivoju dostopne makedamske ceste, zahodni del pa je nižji – s te strani je tudi v nivoju zemljišča vhod v kletno etažo. Z južne strani je dostop do nadstreška – ki se nahaja na spodnji višini zemljišča.

Stavba je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1995, a je hiša verjetno v osnovi zgrajena prej. Na osnovnem delu hiše so bila zamenjana okna v letu 2006. Prizidek je bil zgrajen v letu 2007. Takrat je bila tudi zamenjana streha v celoti (Tondach strešniki tudi na osnovnem delu stavbe). V letu 2012 je bila zamenjana greznica, v letu 2013 je bil postavljen nadstrešek za parkiranje dveh vozil in pod njim vgrajen zbiralnik za deževnico kapacitete 20 m³. V letu 2013 je bil postavljen še nadstrešek nad teraso na SZ delu.

Hiša ima tri etaže – klet, pritličje in mansardo.

Klet je dostopna le z zunanje strani /ni notranje povezave in je ločena na dva samostojna dela (z ločenima vhodoma). V severnem delu (prizidek) so v kleti večinoma shranjevalni prostori, v južnem pa je večnamenski prostor, kopalnica, kurilnica in shramba.

V pritličju se v severnem, prizidanem delu nahaja garaža (vzhodni del) in pokrita terasa na zahodnem delu. V južnem delu hiše pa je vetrolov, hodnik s stopniščem, dnevni prostor s kuhinjo in kopalnica.

V mansardi sta dve sobi v osnovnem delu in velika kopalnica v prizidanem delu.

Hiša je slabo vzdrževana. Lastnica trenutno za gretje uporablja le kuhinjski štedilnik na drva. Centrala peč zgleda v dobrem stanju, a delovanja ni bilo mogoče preveriti.

Neto tlorisna površina celotne hiše je 169,4 m², dodatno s 16,2 m² pokrite terase. Uporabne bivalne površine je skupaj 114 m². Južno od hiše stoji nadstrešek za 2 avtomobila v približni izmeri 36 m².

Dovoz do hiše je asfaltiran, a je asfalt v slabem stanju. Del dvorišča pred hišo je tlakovan, dovoz do nadstreška ni urejen in je zatravljen. Na zahodni strani hiše na spodnji nivo parcele vodijo zunanje stopnice do vrta in zelenice. Nepremičnina se nahaja na zahodnem delu zloženega naselja Javor. Naselje je sestavljeno iz več zaselkov z nekaj hišami. Naselje se nahaja cca 5 km od kraja Besnica

(kjer je podružnična osnovna šola), cca 7,5 km od Sostrega in cca 9 km do priključka na ljubljansko obvoznico.



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



Slika 4: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora SO-1961 z opredeljeno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja. Dovoljena je gradnja objektov tipa NA – nizka prostostoječa stavba.



Slika 5: Namenska raba (vir: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>)

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: način tržnih primerjav.

Vrednost je bila ocenjena na podlagi primerjave s 4 stanovanjskimi hišami, na podobnih lokacijah, prodanimi na sekundarnem trgu od oktobra leta 2021. Vse hiše so podobne starosti (ali obnovljene v podobnem časovnem obdobju), imajo primerljivo površino in s nahajajo na cenovno podobnih območjih. Opravljene so bile prilagoditve za čas prodaje, velikost, lokacijo in starost/stopnjo obnove.

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 ocenjevana lastninske pravice na dan 21.11.2022 zaokroženo za zazidljive dele vseh ocenjevanih parcel skupaj

v celoti 244.000 EUR

v deležu 1/2 122.000 EUR.:

Priloga 1: Fotografije nepremičnine





Predsoba v pritličju in dnevni prostor s kuhinjo v pritličju



Terasa in kopalnica v pritličju in stopnišče v mansardo



Hodnik v mansardi in dve spalnici



Utiliti in kopalnica v mansardi



Dostop do spodnjega nivoja zemljišča in vhod v klet



Večnamenski prostor v kleti, kurilnica in kopalnica (osnovni el hiše)



Klet v prizidanem delu



Nadstrešek

