



VS0105300941

R

OKRAJNO SODIŠČE v LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12, Ljubljana

~~Stanovanjska hiša Valentina Radonjic~~

Predmet:
odgovor na pripombe

Izdelala sem " Poročilo o ocenjevanju vrednosti-ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini -" Stanovanjska hiša št.stavbe 54.,garaža št. 52. K.O.2683 GRIČ , Grič 49, (nedokončana); ID znak: 2683-904/3 " z dne 8.2.2022.

Okrajno sodišče v Ljubljani mi je dne 8.4.2022. poslalo dopis dolžnika s pripombami na izdelano cenitev: da je opravljena fizična delitev nepremičnine, kar vpliva na tržno vrednost nepremičnine (to je idealnega deleža do 1/2).

1. V zemljiški knjigi so vpisani samo idealni deleži in niso določeni posamezni deli stavbe !

Stanovanjska hiša ima tri etraže(klet, pritličje in I.nadstropje), prizidek, zunanjo garažo in zunanji nadstrešek za parkiranje.

Ni dovolj, da solastnika nepremičnine eventuelnemu kupcu samo izjavita ta del objekta je moj, drugi del pa njegov!

Na zaključku ctenitve je navedeno:

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo, eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja drugega lastnika. Izvesti je postopek delitve nepremičnine in vpis v zemljiško knjigo, kar je povezano s stroški.

Za vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo, morata sedanja solastnika ali eventuelno novi kupec nepremičnine do 1/2 soglasno razdeliti nepremičnino, kaj komu pripada... Poblaščenim organizacijam morata naročiti izdelavo "Etažnega elaborata" z geodetskimi izmerami parcele, objekta in neto izmerami notranjih prostorov, skupnih prostorov..., nato sledi odločba Geodetske uprave in vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo.

Po pridobljenih ponudbah za izdelavo vse dokumentacije se šele lahko ugotovi strošek, ki pripada posameznemu delu stavbe. V ctenitvi je ocenjen strošek za minus 5% od vrednosti solastninskega deleža do 1/2 predmetne nepremičnine za - 10.119,93 EUR, kar je primerna ocena znižanja vrednosti.

Ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine ne spreminjam !

2. Stanovanjska hiša ni vseljena !

Stanovanjska hiša ni dokončana in ni primerna za bivanje!

Na ogledu mi je dolžnik izjavil, da je I.nadstropje njegovo, pritličje pa od očeta?

V ctenitvi je opisano stanje stanovanjske hiše s priloženimi fotografijami:

Stanovanjska hiša je v adaptaciji ni dokončana in ni vseljena.

Plošča nad pritličjem je lesen tramovni strop slabe izvedbe-možnost udora, nad 1. nadstropjem je monta strop.

Pritličje ima delno izdelane instalacije in finalno izdelavo sten, delno so vgrajena okna.

Prvo nadstropje je v surovem stanju - III.gradbena faza.

Isto je prizidek za katerega po izjavi lastnika ni pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Prizidane so zunanje stopnice za dostop v 1.nadstropje ,podest ni dokončan.
Objekt NI potresno grajen !
Objekt je zgrajen 1950 leta- starost objekta je 72 let

Lep pozdrav.

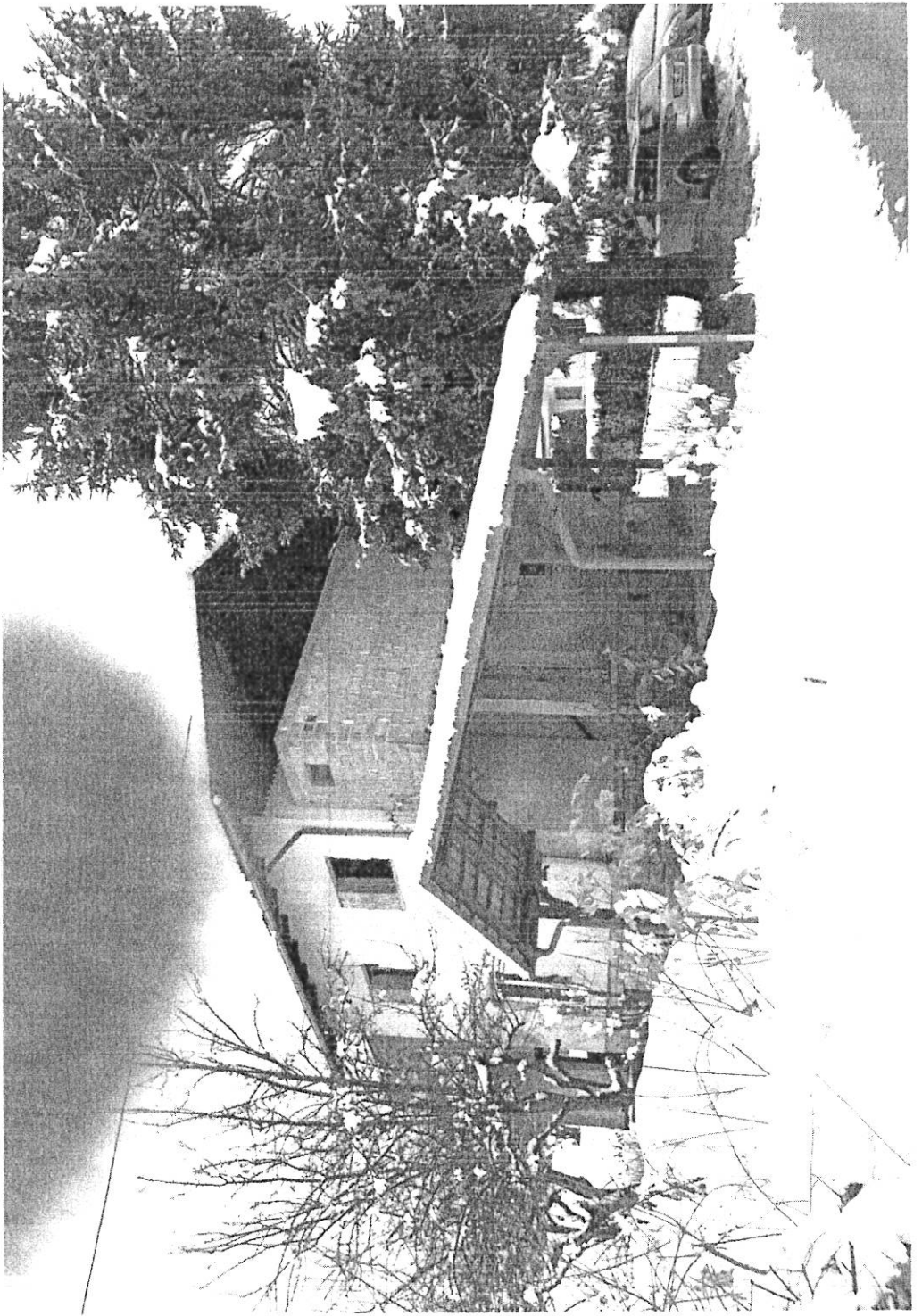
Ljubljana 28.05.2022.

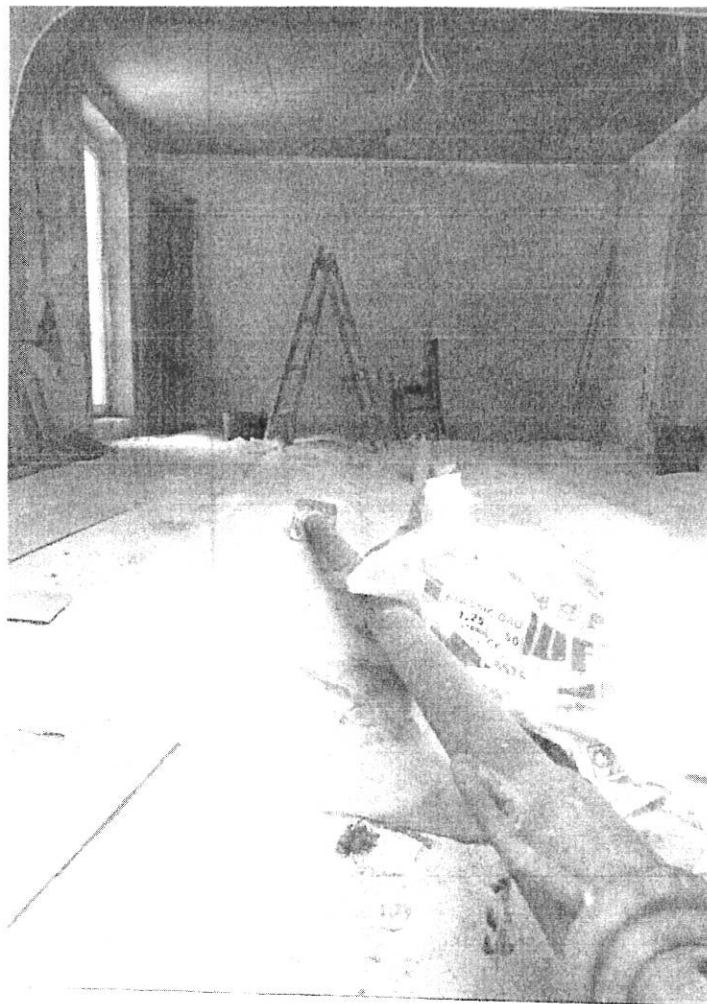


Cenilec
Mavsar Irena

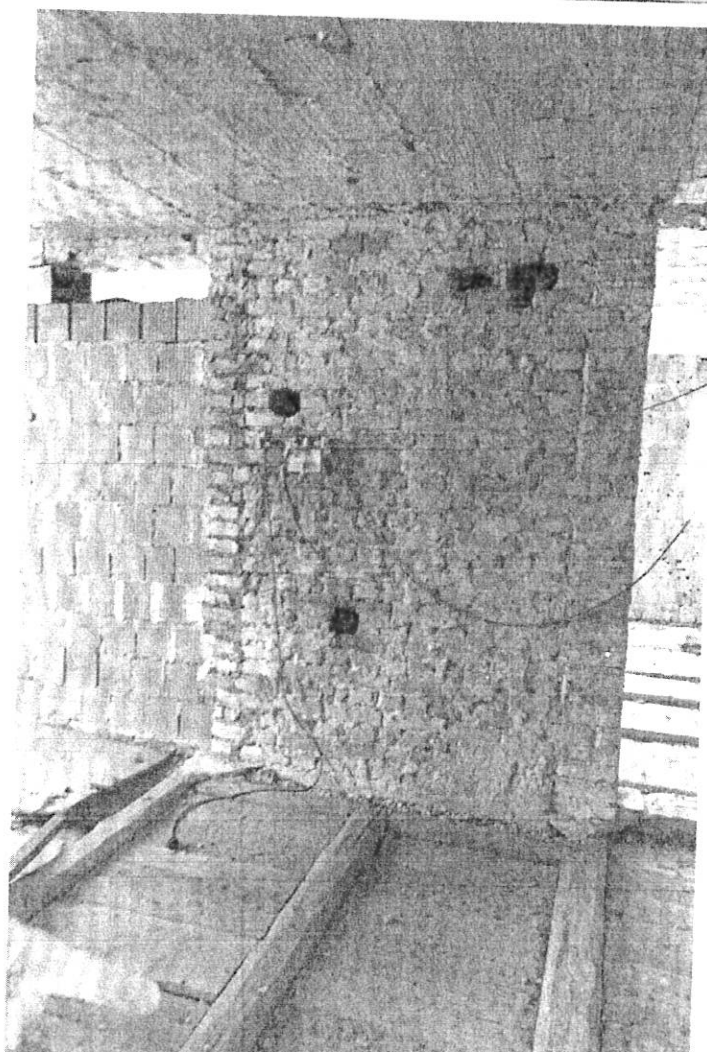
Mavsar Irena

Priloga:
- fotografije





PRITLIČJE



I. NAD STROPJE