

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID del stavbe 1772-1626-55

v deležu 6/10

Stanovanje na naslovu

Rusjanov trg 10, Ljubljana

Na dan 30.10.2024

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 812/2023 s pristopom je navedena odredba cenitve nepremičnine ID del stavbe 1772-1626-55 v deležu 6/10.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 30.10.2024.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID del stavbe 1772-1626-55 v deležu 6/10 je **163.000 EUR**.

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 30.10.2024.

Datum zunanjega ogleda nepremičnine 25.9.2024.

Datum izdelave mnenja 30.10.2024.

3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Splošni omejitveni pogoji in razkritja:

- 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 dolгови ali drugimi omejitvami, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih bo vsebovalo poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namen računovodskega poročanja.
- Ocenjene vrednosti so podane v bruto zneskih in v valuti EUR.
- 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.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.

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, razen če je v poročilu napisano drugače.
- 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.
- Predpostavljeno je, da so podatki o površinah in stanju nepremičnine, vpisani v katastru stavb, pravilni. Stavba ima urejen katastrski vpis.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. Stavba je bila zgrajena kot del večje soseske in je glede na leto gradnje in umeščenost v prostor malo verjetno, da ustrezna upravna dovoljenja ne bi bila pridobljena.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (30.10.2024) v enakem fizičnem stanju kot na dan zunanjega ogleda (25.9.2024).

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavani nepremičnini so na deležu dolžnika ID osnovnega položaja 9429474 v ZK vpisane:

- 3 hipoteke,
- 2 predznamovani hipoteki,
- pravica prepovedi odtujitve,
- zaznamba postopka za delitev nepremičnine.

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

5. OPIS NEPREMIČNINE

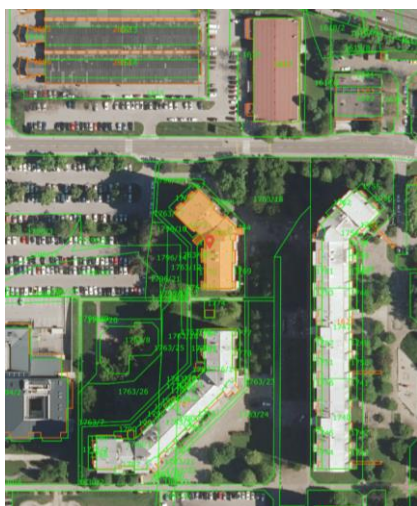
Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID del stavbe 1772-1626-55. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Rusjanov trg 10, Ljubljana.

Ocenjevana nepremičnina v naravi (glede na izris v etažnem načrtu) predstavlja štirisobno stanovanje (dve sobi in dva kabineta). Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 68,7 m², od tega 60,4 m² uporabne površine, 5,8 m² balkona in 2,5 m² kleti.

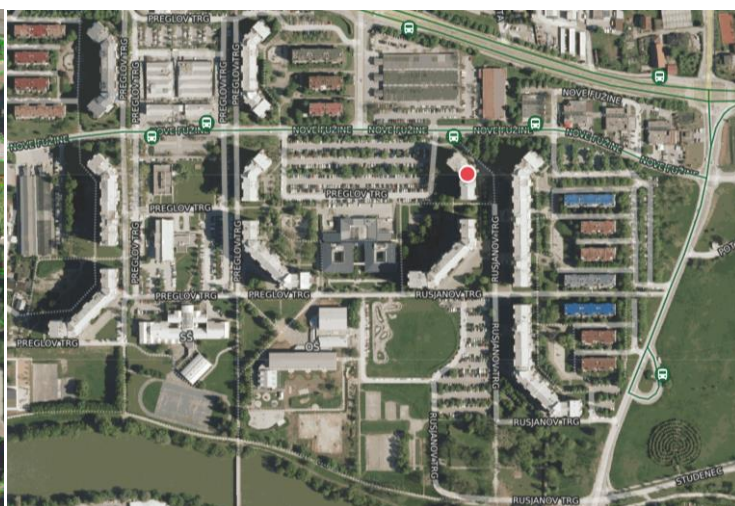
Večstanovajska stavba (stavba št. 1626) je bila zgrajena leta 1986. V objektu je 138 stanovanj. Glavni vhod z zvonci in domofonom je z vzhodne strani. Izhod za stanovalce je tudi na zahodni strani. V stavbi sta dve dvigali. Objekt je priključen na vodovodno, električno, kanalizacijsko omrežje in omrežje daljinskega ogrevanja.

Ocenjevano stanovanje stavbe se nahaja v petem nadstropju. V vsaki etaži sta po dva hodnika. V hodniku, kjer se nahaja ocenjevano stanovanje, je dostop do 4 stanovanj. Stanovanje je orientirano na jugozahod. Podatkov o obnovah v bazi GURS ni.

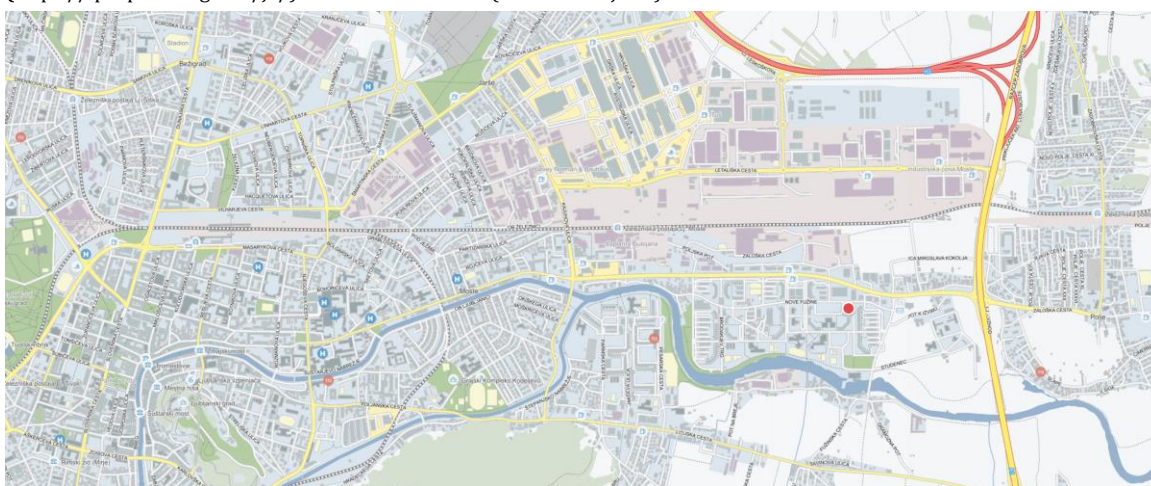
Nepremičnina se nahaja na vzhodnem delu soseske Nove Fužine. V bližini je več parkirišč in kompleks tripleks garaž. V naselju je veliko zelenih površin. Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v bližini (šola, vrtec, zdravstveni dom, trgovine, pošta...). Najbližja postaja LPP je oddaljena približno 50 m. Do priključka na ljubljansko obvoznico je 1 km, do centra mesta je 5 km.



Slika 1: Prikaz stavbe št. 1626 k.o. 1772 Slape
(<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)



Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
(vir: www.najdi.si)



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: 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>)

Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba 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 enega načina ocene vrednosti: način tržnih primerjav.

Ocenjena vrednost je bila oblikovana na podlagi prodaj 5 stanovanj, prodanih od začetka leta 2024. Vsa prodana stanovanja se nahajajo v isti soseski, v stavbah, zgrajenih v istem časovnem obdobju in podobni zasnovi z dvigalom in imajo podobno površino. Razlikujejo se v času prodaje, velikosti, in starosti/stopnji obnove, za kar so izvedene ustrezne prilagoditve.

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 30.10.2024 zaokroženo za:

ID del stavbe 1772-1626-55 v deležu 6/10

163.000 EUR

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Pogled na stavbo z vzhodne in z zahodne strani



Glavni vhod in skupni postori





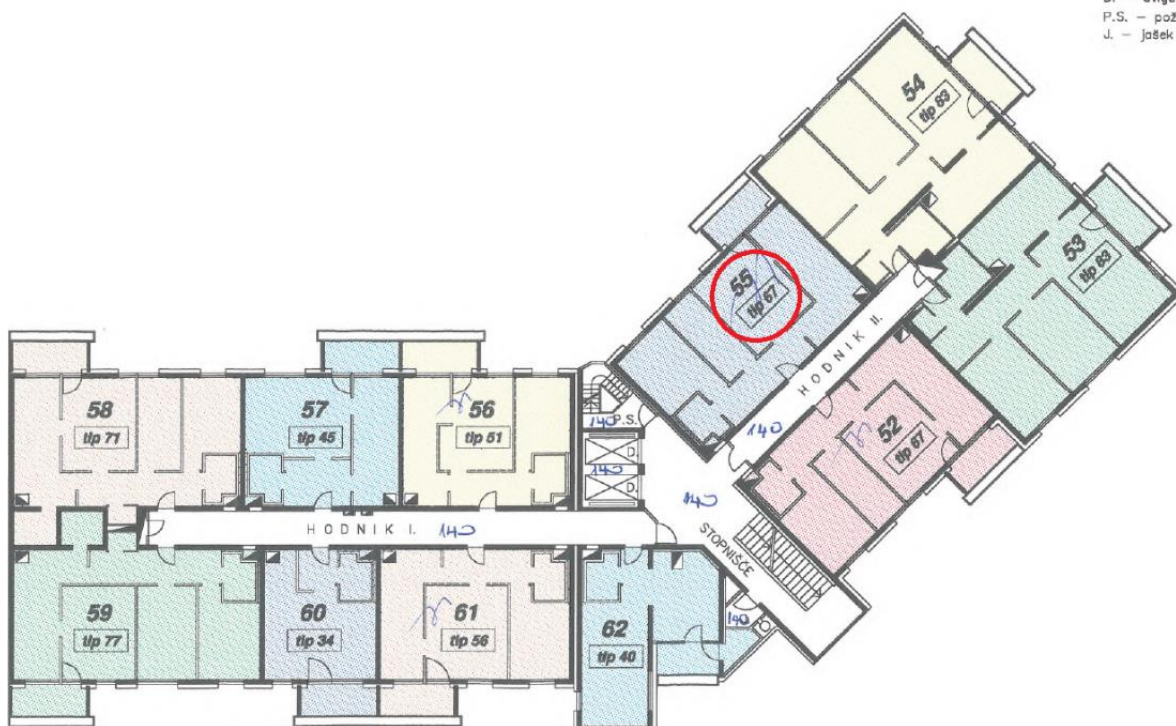
Vhod v hodnik v 5. nadstropju, vhodna vrata stanovanja in jugozahodna fasada z označenim položajem stanovanja

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

5. nadstropje (ocenjevani del stavbe št. 55)

Opomba :

Kvadrature posameznih tipov stanovanj so razvidne v legi tehničnega poročila ! (glej pri)
D. – dvigalo
P.S. – požarne stopnice
J. – jašek za smeti



| | |
|----------|-------------------------------|
| opis | TLORIS 5.NADSTROPJA |
| objekt | STANOVANJSKI BLOK |
| merilo | 1:200 |
| list | 7/15 |
| lokacija | RUSJANOV TRG 10, LJUBLJANA |