



Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

Ljubljana, 8.6.2023

CENITVENO POROČILO - dopolnitev

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig, delež lastništva na nepremičnini 23/432 in DOPOLNITEV – vrednost parc. št. 75/4, k.o. 1706 Vrbljene v deležu do 5/144-tink.

V izvršilni zadevi:

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022 :

Upnik : Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, Ljubljana (zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana).

Dolžnik : V.Ž. Ig.

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Dodatno je potrebno oceniti še vrednost nepremičnine na parc. št. 75/4, k.o. 1706 Vrbljene v deležu 5/144-tink DOPOLNITEV SKLEPA

V izvršilni zadevi:

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022.

Upnik : Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, Ljubljana (zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana).

Dolžnik : V.Ž. Ig..

Lastniki : Razvidno po vpogledu v E ZK. Upošteva se delež, ki ga ima dolžnica in sicer v deležu 5/144 – tink.

Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022.

Izvajalec ocene vrednosti oz. izvedenskega mnenja :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine.

Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd. so navedeni v listinah sodnega spisa). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve sodišča. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 3.2.2023 .

Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 3.2.2023.

Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 3.2.2023.

Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 8.6.2023

Podlaga ocenjevanja vrednosti : Ocena tržne vrednosti

Zemljiškoknjižni podatki na obravnavani parceli :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1706 Vrbljene :

Parc. št : 75/4 izmere 163 m2

Dejanska raba : pozidano zemljišče, tloris stavbe

Namenska raba : površine podeželjskega naselja 100 %

Predmetna nepremičnina z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig .

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE (kot celote) :

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig je ocenjena na vrednost :

Vrednost : 122.500 EUR
(Z besedo : stodvaindvajsettisočpetsto EUR)

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA

MNENJE GLEDE OCENJENE VREDNOSTI – SOLASTNIŠKEGA DELEŽA :

Dolžnica je lastnica tudi deleža 5/144 – tink deleža na nepremičnini parcelni št. 75/4, k.o. 1706 Vrbljene na lokaciji Vrbljene 10a, Ig. Nepremičnina je v lasti več solastnikov, etažni ni razdeljena, prav tako iz ogleda izhaja, da je zasedena.

Vrednost solastniškega deleža nepremičnine ni enak polnemu lastniškemu deležu in sicer iz tega razloga ocenjujem zmanjšanje vrednosti zaradi solastništva na najmanj 10-20%, kar je odvisno od lokacije, velikosti solastniškega deleža in vrste nepremičnine. Glede na to, da gre za stanovanjski objekt z zemljiščem na povprečni ruralni lokaciji in manjši solastniški delež, ocenjujem zmanjšanje vrednosti za – 15 % od polne vrednosti nepremičnine. Dodatno pa še upoštevam zmanjšanje vrednosti zaradi večjega števila lastnikov ter dejstva, da je nepremičnina zasedena z drugimi solastniki in sicer glede na solastniški delež za – 15 %.

Skupno zmanjšanje vrednosti zaradi solastniškega deleža in zasedenosti upoštevam na– 30 % .

Ocena vrednosti solastniškega deleža in zaradi zasedenosti za parc. št. 75/4 :

Ocena vrednosti zasedenega solastniškega deleža : $0.70 \times 5/144 \times 122.500 \text{ EUR} = 2.977,43 \text{ EUR}$.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE (zasedenega solastniškega deleža 5/144 tink)

Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig v deležu 5/144 tink je ocenjena na vrednost :

Vrednost : **zaokroženo**
(Z besedo : dvatisočdevetstosedeminsedemdeset EUR)

2.977 EUR

Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.

