

# MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1735 744/1 v deležu 1/2 in v deležu 1/4

Delež na stanovanjski hiši - dvojčku

na naslovu

Omahnova ulica 3, Ljubljana

Na dan 1.4.2020

## **1. KRATEK POVZETEK**

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 3330/2018 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1735 744/1 v deležu  $\frac{1}{2}$  in v deležu  $\frac{1}{4}$ .

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 1.4.2020.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID parcela 1735 744/1 v deležu  $\frac{1}{2}$  je **124.000 EUR**, ID parcela 1735 744/1 v deležu  $\frac{1}{4}$  je **62.000 EUR**.

## **2. DATUMI**

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 1.4.2020.

Datum zunanjega ogleda nepremičnine 29.11.2020.

Datum izdelave poročila 31.5.2020.

## **3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI**

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem informacije in podatke o nepremičnini delno pridobila z zunanjim 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, razen če iz poročila izhaja drugače.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Predpostavlja se, da podatki o nepremičnini na portalu e-prostor točni.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina na dan vrednotenja (1.4.2020) v primerljivem stanju na dan ogleda (29.11.2019).
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. Stavba je bila (po podatkih GURS) zgrajena leta 1940 in po zakonu (GZ – člen 118., šteje se, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba, ki se nanaša na ZGO-1 člen 197. Ne glede na določbe tega zakona, ki predpisujejo obveznost uporabnega dovoljenja, se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu: vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru) ima uporabno dovoljenje.
- Zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti.
- V podatkih GURS na portalu prostor sta v stavbi vpisani dve stanovanji, a stavba nima izvedenega katastrskega vpisa in etažna lastnina ni urejena. Zato je v skladu z vpisom v Zemljiški knjigi ocenjen idealni delež na celotni nepremičnini.
- V ZK je vpisana osebna služnost upravičenca, ki je že pokojni, zato ta omejitev/obremenitev v oceni ni upoštevana, saj ne velja več.

### **1.1. OBREMENTVE NA NEPREMIČNINI IN POSEBNOSTI**

Na obravnavani nepremičnini so v ZK na deležu v lasti dolžnika ID osnovnega položaja 16014605 vpisani (vse razvidno v priloženem ZK izpisku):

- 2 x pravica prepovedi odtujitve,
- vknjižena služnost stanovanja,
- 20 x hipoteka.

Na obravnavani nepremičnini so v ZK na deležu v lasti dolžnika ID osnovnega položaja 16014606 vpisani (vse razvidno v priloženem ZK izpisku):

- vknjižena služnost stanovanja,
- 4 x hipoteka

Parcela v večjem delu predstavlja zgolj stavbišče objekta in dodaten ozek pas dvorišča pred sosednjo stavbo.

V podatkih GURS na portalu prostor sta v stavbi vpisani dve stanovanji, a stavba nima izvedenega katastrskega vpisa in etažna lastnina ni urejena. Zato je v skladu z vpisom v Zemljiški knjigi ocenjen idealni delež na celotni nepremičnini.

Zelo majhen obseg funkcionalnega zemljišča je v ceni upoštevan v sklopu primerljivih prodaj v delu izvedenih prilagoditev zaradi velikosti parcele.

#### 4. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID parcela 1735 744/1. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina Omahnova ulica 3, Ljubljana.

Na parceli 1735 744/1, ki meri 144 m<sup>2</sup>, stoji stanovanjska hiša (stavba št. 1036) – vzhodna enota dvojčka. Parcela je skoraj nepravilne oblike in v večjem delu predstavlja zgolj stavbišče objekta in dodaten ozek pas dvorišča pred sosednjo stavbo na naslovu Komanova ulica 19A.

Hiša (krajna vrstna hiša-dvojček) je bila zgrajena leta 1940 in ima 3 etaže (klet, pritličje, nadstropje). V stavbi sta vpisani dve stanovanji, skupna neto tlorisna površina stavbe pa je 183,3 m<sup>2</sup>.

Po podatkih GURS so bili streha, fasada, okna in inštalacije zamenjani v letu 1990, v enem stanovanju pa okna v letu 1980, podatkov o obnovi inštalacij za del stavbe pa ni.

Hiša je pravokotne oblike, streha dvokapnica, s slemenom orientiranim v smeri vzhod-zahod. Dostop do hiše je z ulice na severni strani stavbe, vhod v hišo pa je z zahodne strani. Dvorišče med stavbo in Komanovo ulico je skoraj v celoti last drugega lastnika.

Zunanost hiše je v solidnem stanju (ni znakov nujno potrebnih posegov, a kaže svojo starost po izvedenih obnovah v letu 1990).

Objekt je priključen na vodovodno, električno, kanalizacijsko omrežje in na omrežje ktv.

Nepremičnina se nahaja v naselju večinoma stanovanjskih hiš, ki je na vzhodu omejeno z Dunajsko cesto, na jugu z ljubljansko obvoznico in na zahodu s Slovenčevo ulico. Vsa družbena infrastruktura je zagotovljena v bližini. Do najbližje postaje LPP je 200m. Do najbližjega priključka na ljubljansko obvoznico je 400 m, do centra Ljubljane je približno 4 km.



Slika 1: Ortofoto prikaz okolice ocenjewane nepremičnine (označena s št. 1) (vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))

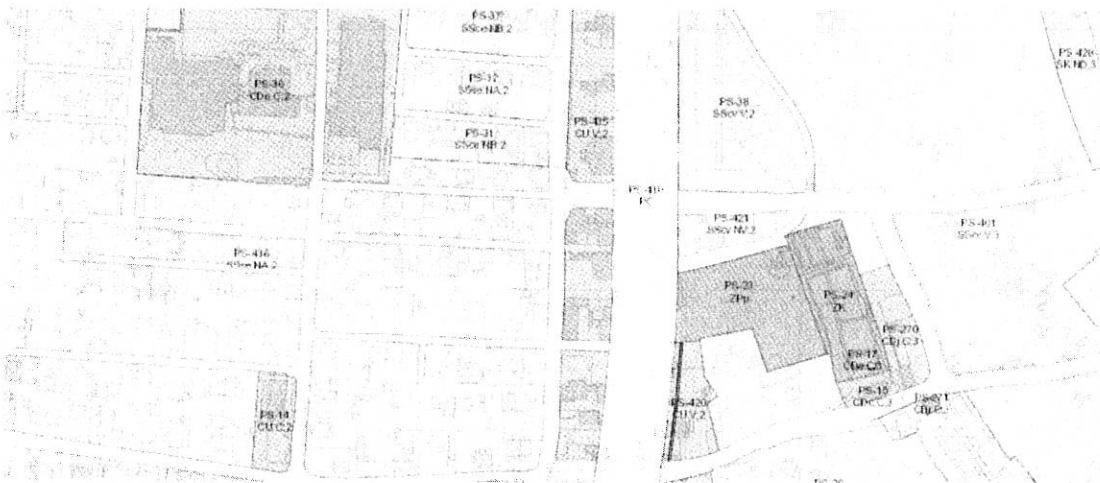


Slika 2: Prikaz parcele št. 744/1 k.o. Stožice  
(vir <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevalne nepremičnine  
(vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora PS-436 z opredeljeno namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine. Dovoljena je gradnja objektov tipa NA: Nizka prostostoječa stavba.



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

## 5. 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 ocenjevalne nepremičninske pravice na dan 1.4.2020 za

ID parcela 1735 744/1 v deležu 1/2

124.000 EUR in

ID parcela 1735 744/1v deležu 1/4

62.000 EUR

**Priloga 1: Fotografije nepremičnine**







## IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1735 STOŽICE številka parcele 744/1



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 29.01.2020

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije  
 Transakcijska številka: 1101099873956  
 Izris pripravil/-a: Saša Žižek

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nastl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije