

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID parcela 1772 709 in ID parcela 1772 710/4

v deležu 1/1

Pozidano zemljišče z namensko rabo
CU– Osrednja območja centralnih dejavnosti
Z možnostjo gradnje večstanovanjskih stavb

na naslovu

Zadobrovška cesta 16, Ljubljana-Polje

Na dan 8.4.2025

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 1806/2024 je navedena odredba cenitve nepremičnin ID parcela 1772 709 in ID parcela 1772 710/4, obe v deležu 1/1.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi metode zemljiškega ostanka na dan 8.4.2025.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin

ID parcela 1772 709 in ID parcela 1772 710/4 skupaj je 3.173.000 EUR.

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 8.4.2025.

Datum zunanjega ogleda nepremičnine 8.1.2025.

Datum izdelave mnenja 9.4.2025.

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 ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih in v valuti EUR. DDV v oceni ni upoštevan.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namen računovodskega poročanja.
- 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 in registru nepremičnin (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.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (8.4.2025) v enakem fizičnem stanju kot na dan zunanjega ogleda (8.1.2025).

Posebne predpostavke

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavanih nepremičninah so v ZK vpisane 3 hipoteke in 1 predznamovana hipoteka.

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih.

Iz pregleda upravne dokumentacije, vezane na ocenjevani parceli izhaja, da je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo dela kanalizacijskega omrežja.

Gradbenega in uporabnega dovoljenja za zgrajeno stavbo v arhivu Upravne enote niso našli.

Iz pridobljenega gradbenega dovoljenja za del kanalizacijskega omrežja izhaja, da se investitorju dovoli gradnje omrežja na delu, ki leži zahodno od že zgrajenega objekta v lasti investitorja. Iz navedenega izhaja, da je bil upravni organ seznanjen z obstoječim objektom in dopustil gradnjo omrežja na isti parceli. Običajno to pomeni, da je upravni organ že zgrajeni objekt obravnaval kot legalni (vendar pa za to ni nobenih dokazil). Prav tako so bile izdane priglasitve vzdrževalnih del.

Informacije o glavni stavbi (stavba št. 1003) v registru nepremičnin niso pravilne. V registru piše, da gre za stanovanje v enostanovanjski stavbi z neto tlorisno površino 444,6 m² in da je bila zgrajena leta 1990.

Objekt je zagotovo stal tam prej (je omenjen v gradbenem dovoljenju iz leta 1988), v njem pa so bili poslovni prostori.

V oceni vrednosti niso upoštevani stroški za rušitev že zgrajenih objektov, saj se vsaj del teh stroškov pokrije s pripadajočim komunalnim prispevkom že zgrajenih objektov, če so zgrajeni legalno. Za največjo stavbo je zgoraj zapis, zakaj se predpostavlja, da je zgrajena legalno, za preostali večji objekt (stavba št. 979 z neto tlorisno površino 231 m²), ki je bila zgrajena leta 1900 pa se predpostavlja, da ima uporabno dovoljenje po zakonu, saj je bila zgrajena pred letom 1967.

Objekt je naseljen in vsaj delno v uporabi. Po besedah osebe, prisotne na lokaciji, je oddano (tudi) zemljišče okoli objekta, ki se uporablja za skladiščenje/prodajo gum. Podatki o najemnih pogodbah niso dosegljivi. V Zemljiški knjigi ni vpisov o posebnih obremenitvah.

Dokumentacija, na kateri temeljijo zgornje navedbe:

- Lokacijsko dovoljenje 351-860/87-06/TIS za gradnjo dela kanalizacijskega omrežja z dne 19.8.1987
- Gradbeno dovoljenje 351-860/87-06/TIS za gradnjo dela kanalizacijskega omrežja z dne 1.2.1988
- Več potrdil o priglasitvi vzdrževalnih del na objektu med leti 1986 in 1989

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičninah ID parcela 1772 709 in ID parcela 1772 710/4. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Zadobrovska cesta 16, Ljubljana-Polje.

	Površina [m ²]
ID parcela 1772 709	1.490
ID parcela 1772 710/4	1.398
Skupaj	2.888

Tabela 1: Ocenjevane nepremičnine in površina

Nepremičnini skupaj predstavljata pozidano stavbno zemljišča v skupni izmeri 2.888 m².

Zemljišče je ravno in skupaj pravilne pravokotne oblike. Je ograjeno. Z zahodne strani je dostopno z Zadobrovske ceste. Na zemljišču po katastrskih podatkih stojijo 4 stavbe.

Stavba št. 1003 – zemljišče pod stavbo 274 m², 2 vidni etaži (pritličje in nadstropje). Podatki v registru GURS glede leta gradnje in dejanske rabe ne držijo.

Objekt je naseljen (po besedah prisotne osebe). Zunanost stavbe kaže, da je v slabem stanju (v celoti zastarano stavbno pohištvo – razen nekaj oken na zahodni fasadi).

Stavba št. 979 – zemljišče pod stavbo 128 m², 1 etaža (pritličje). Podatki v registru GURS: leto gradnje 1900, zapis dejanske rabe: klet (skladišče).

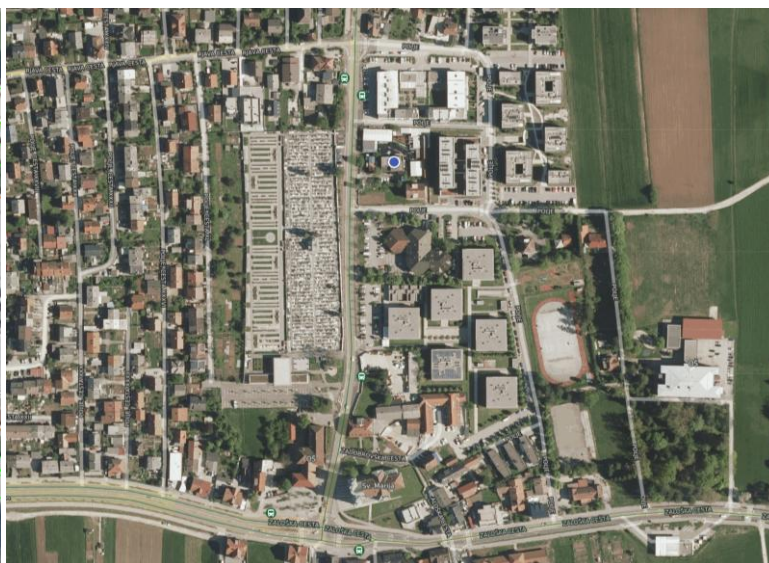
Stavba št. 2284 – zemljišče pod stavbo 18 m², 1 etaža (pritličje). Podatki v registru GURS: leto gradnje 1995, zapis dejanske rabe: garaža.

Stavba št. 963 – zemljišče pod stavbo 12 m², 1 etaža (pritličje). Podatki v registru GURS: leto gradnje 1900, zapis dejanske rabe: klet.

Na zemljišču dodatno stojijo začasni objekti – večje šotorsko skladišče in nekaj kontejnerjev.



Slika 1: Prikaz parcel in stavb
(<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)



Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
(vir: <http://zemljevid.najdi.si>)

A detailed map of Ljubljana, Slovenia, showing the city's layout, the Ljubljanica River, and the location of the Faculty of Arts (FA) marked with a blue dot in the eastern part of the city. The map includes major roads, green spaces, and surrounding areas like Podgorje and Zalog.

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora BE-564. Namenska raba zemljišč na tem območju je CU– Osrednja območja centralnih dejavnosti. Dovoljena je gradnja tipa objekta V – Visoka prostostoječa stavba do višine $P + 4$.

Faktor izrabe ni določen

Faktor zazidanosti ni določen

Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 30%

Faktor zelenih površin ni relevanten

Višina objektov $P+4$.

Odmik od sosednje parcele najmanj 5 m.

Faktor izrabe ni določen

Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 30%

Faktor zelenih površin ni relevanten

Odmik od sosednje parcele najmanj 5 m.



Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da trenutna raba ni najgospodarnejša raba izboljšanega premoženja. Ker so stavbe, ki stojijo na zemljišču v slabem stanju, vrednostno slabše namenske rabe in manjših dimenzij, zemljišče ni pozidano optimalno. Glede na trenutne tržne razmere bi bila najgospodarnejša raba, če bi se na zemljišču zgradil večstanovanjski objekt. Zato je zemljišče v nadaljevanju ocenjeno z metodo zemljiškega ostanka.

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 več načinov in metod ocenjevanja vrednosti. Glede na ugotovljeno dejstvo, da nepremičnina ne predstavlja najgospodarnejše uporabe, je bila nepremičnina ocenjena z metodo zemljiškega ostanka ob predvideni gradnji dveh večstanovanjskih objektov s podzemnimi garažami.

Z upoštevanjem omejitev pozidanosti, višine, potrebnega števila parkirnih mest glede na število stanovanj je bilo po opravljeni analizi ugotovljeno, da je optimalna gradnja dveh objektov s skupno garažo etažnosti 2K+P+4N, v kateri je 40 stanovanj z uporabno površino 60 m² in 33 stanovanj z uporabno površino 46 m², dodatno pripadajoči deli stanovanj (balkoni, lože in kletne shrambe), skupni in komunikacijski prostori, 132 kletnih parkirnih mest (120 za prodajo s stanovanji in 12 za obiskovalce).

V oceni upoštevane ocenjene prodajne cene novogradnje so 5.315 EUR/m² za manjša stanovanja, 4.730 EUR/m² za večja stanovanja in 16.000 EUR za posamezno parkirno mesto (vse cene brez DDV). Te ocene temeljijo na primerjavi izvedenih prodaj novjših stanovanj na cenovno primerljivih lokacija, prodaje pa so bile izvršene v letu 2024. Izvedene so prilagoditve za datum prodaje.

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 8.4.2025 zaokroženo za:

ID parcela 1772 709 in ID parcela 1772 710/4 skupaj je

3.173.000 EUR.

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine



Pogled z JZ



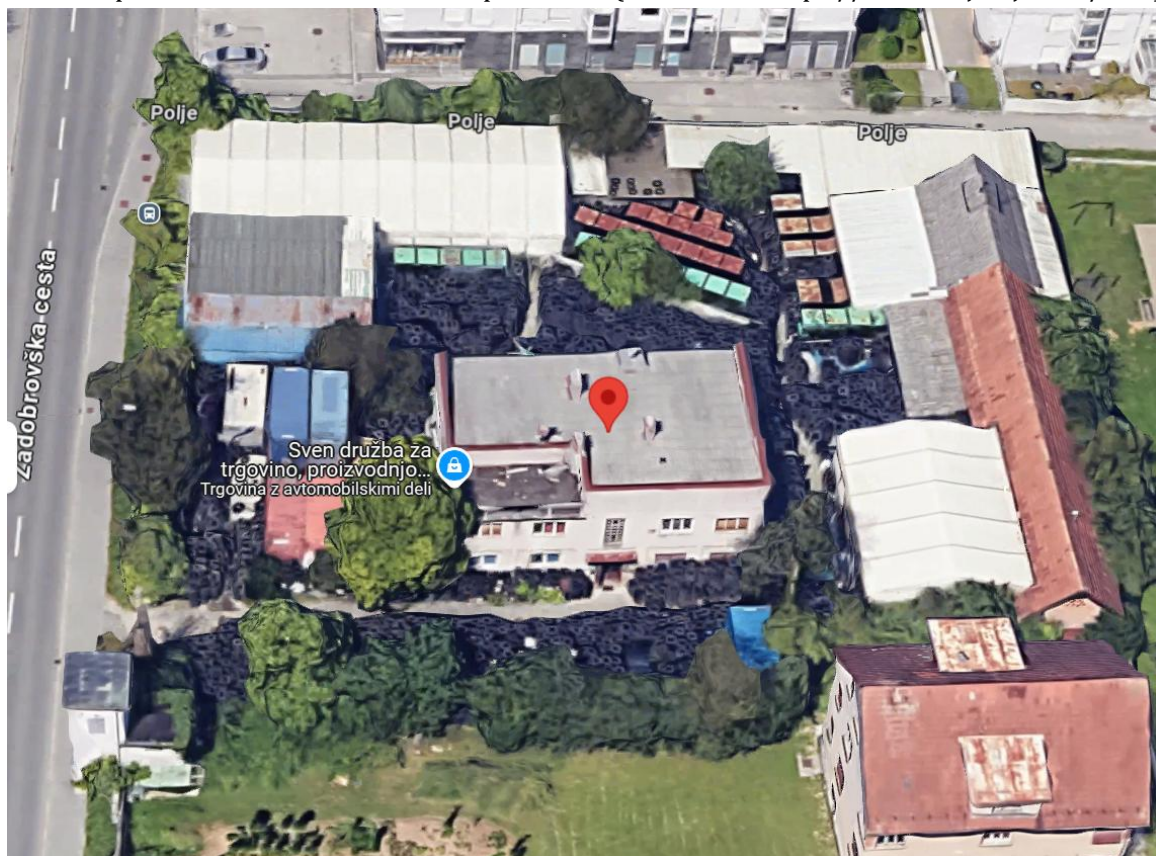
Pogled s SZ







Ortofoto posnetek z označenima obema parcelama (vir: Urbinfo <https://urbinfo.ljubljana.si/web>)



3D posnetek območja (vir: Googlemaps <https://www.google.com/maps/> /)