

# MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID del stavbe 1738-2425-31

v deležu 1/1

Stanovanje na naslovu

Trg komandanta staneta 5  
Ljubljana

Na dan 26.4.2024

## **1. KRATEK POVZETEK**

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi VL 96983/2022 s pristopi je navedena odredba cenitve nepremičnine ID del stavbe 1738-2425-31 v deležu 1/1.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 26.4.2024.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine je **133.000 EUR**.

## **2. DATUMI**

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 26.4.2024.

Datum zunanjšega ogleda nepremičnine 26.4.2024.

Datum izdelave mnenja 5.3.2024.

## **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 dolgovi 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.
- 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.

**Posebne predpostavke:**

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

#### ***4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI***

Na obravnavani nepremičnini je v ZK vpisana 1 hipoteka.

Drugih omejitev, obremenitev ali plomb ni vpisanih

#### ***5. OPIS NEPREMIČNINE***

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID del stavbe 1738-2425-31. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Trg komandanta staneta 5, Ljubljana.

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja enosobno stanovanje s kletno shrambo. Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine je 29,4 m<sup>2</sup>, od tega merita 2,6 m<sup>2</sup> kletna shramba, 3,6 m<sup>2</sup> meri zaprt balkon, preostalih 23,2 m<sup>2</sup> pa je uporabne površine stanovanja.

Večstanovanjska stavba (stavba št. 2425) je bila zgrajena leta 1970. Leta 2006 je bila obnovljena fasada objekta, obnovljena so bila vhodna vrata in zvonci z domofonom. Objekt ima 17 etaž (skupaj s kletmi). V objektu sta dve dvigali. Vhod v stavbo (z zvonci, domofoni) je s severne strani objekta.

Ocenjevano stanovanje se nahaja v 4. nadstropju je orientirano na jugo-zahod. Vstopi se v manjšo predsobo, iz katere je vhod v kopalnico in v večji dnevno bivalni prostor. Prostor je povezan z manjšim prostorom, namenjenim kuhinji, s katerega je izhod na balkon – opis je narejen na podlagi tlorisa iz etažnega načrta.

V podatkih GURS ni zapisanih podatkov o opravljenih obnovah stanovanja, zunanji izgled pa kaže, da so bila zamenjana vsaj okna, saj so vgrajena okna s PVC okvirji in zunanjimi roletami.

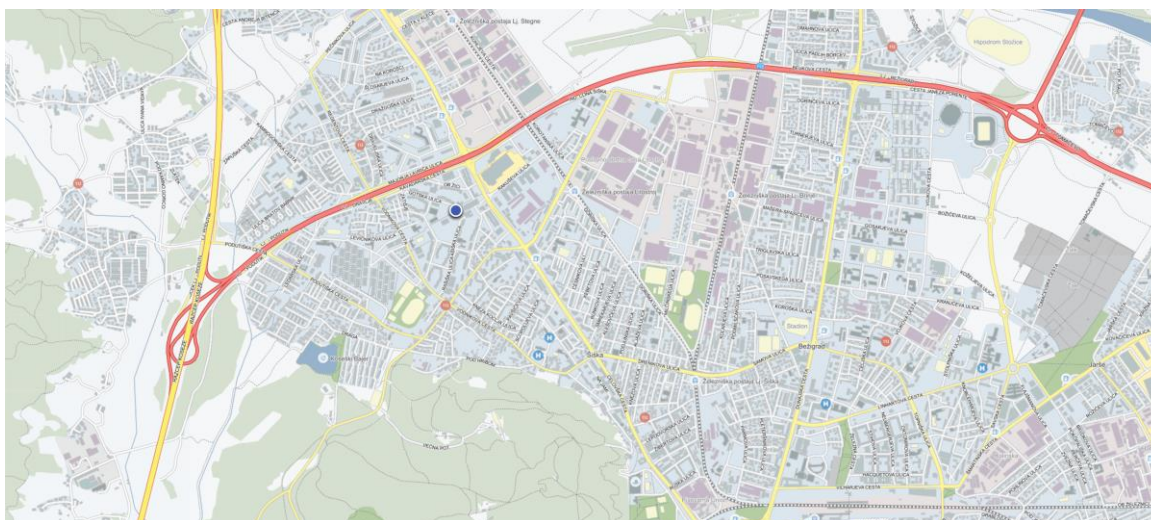
Stavba št. 2425 se nahaja v Šiški v večji stanovanjski soseski v bližini Celovške ceste in ljubljanske obvoznice. Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v bližini. Najbližja postaja LPP je oddaljena cca 200 m, do centra mesta je cca 3 km, do priključka na ljubljanski obvoznici je cca 300 m. V bližini je več parkirišč, ki pa so večinoma polna..



**Slika 1: Prikaz stavbe št. 2425 k.o. 1738**  
(<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)

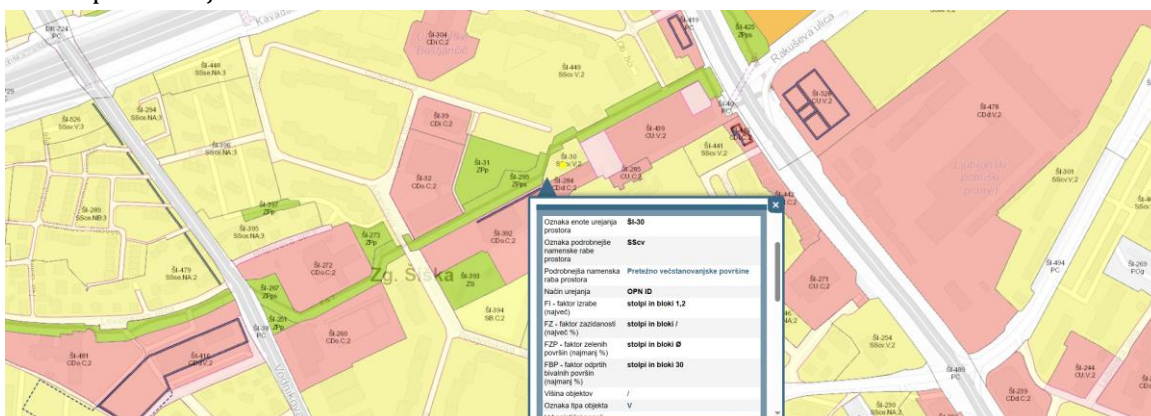


**Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine**  
(vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si))



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

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora ŠI-30. Namenska raba zemljišč na tem območju je SScv – Pretežno večstanovanjske površine. Dovoljena je gradnja tipa objekta V – Visoka prostostoječa stavba.



**Slika 4: Namenska raba** (vir: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbaninfo/web/profile.aspx?id=Urbaninfo@Ljubljana>)

Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da je trenutna raba tudi najgospodarnejša raba izboljšanega 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 več načinov ocene vrednosti, ocenjena pa je z načinom tržnih primerjav, za katerega je bilo na voljo dovolj kakovostnih podatkov in ki tudi najboljše odraža dogajanje in dosežene cene na trgu nepremičnin.

Nepremičnina je ocenjena na podlagi primerjav prodanih petih podobnih stanovanj, prodanih na sekundarnem trgu v zadnjih 12 mesecih. Vsa prodana stanovanja se nahajajo na ožjem območju ocenjevana, so zgrajena v istem časovnem obdobju, se nahajajo v stavbah s podobno zasnovo in imajo podobno neto tlorisno površino. Kot primerna za primerjavo z ocenjevano nepremičnino, sem našla 5 prodanih stanovanj. Stanovanja se razlikujejo v času prodaje 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 ocenjewane lastninske pravice na dan 26.4.2024 zaokroženo :**

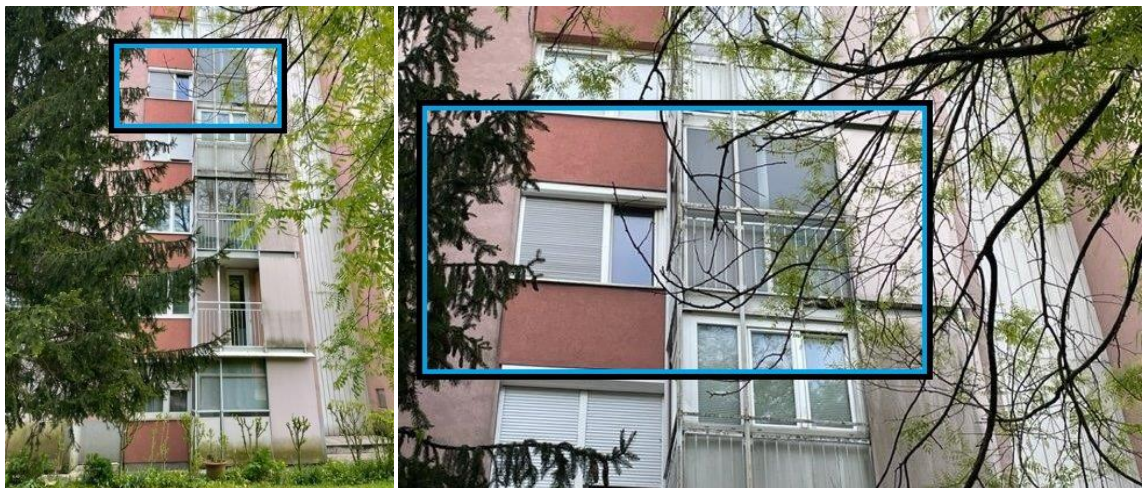
**133.000 EUR.**



**Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine**



Pogled s severne strani na stavbo in vhod in pogled z zahodne strani



Jugozahodna fasada stavbe z označenim stanovanjem v 4. nadstropju



Skupni prostori pri vhodu v večstanovanjsko stavbo





Stopnišče in dvigalo v stavbi



Zaprt hodnik v 4. nadstropju z dostopom do vhodnih vrat stanovanja in tloris stanovanja

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



Tloris 4. nadstropja z označenim ocenjevanim stanovanjem (srednje stanovanje na desni)