



VS0100158936

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID del stavbe 1730-975-27

Stanovanje na naslovu Vide Pregarčeve 34, Ljubljana

Na dan 4.10.2019

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi VL 51931/2018, je navedena odredba cenitve nepremičnine ID del stavbe 1730-975-27 v celoti.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 4.10.2019.

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjena **na 43.500 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 4.10.2019.

Datum zunanega ogleda nepremičnine 4.10.2019.

Datum izdelave mnenja 31.10.2019.

3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- V postopku ocenjevanja nepremičnine so informacije in podatki o nepremičnini pridobljeni z ogledom nepremičnine. Preostali podatki so preverjeni 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.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj/več vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, 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.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavani nepremičnini so v ZK vpisane 3 hipoteke in zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVETL.

Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. Stavba je bila zgrajena leta 1965 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.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnina ID del stavbe 1730-975-27 -predstavlja garsonjero na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 34, Ljubljana.

Večstanovanjska stavba (stavba št. 975) je bila zgrajena leta 1965. V stavbi z 6 etažami (skupaj s kletjo) je 85 stanovanj. V podatkih GURS ni zapisov o obnovi strehe ali fasade. Vhod v večstanovanjsko stavbo je urejen s severne strani stavbe. V višja nadstropja vodi stopnišče. Dvigala ni.

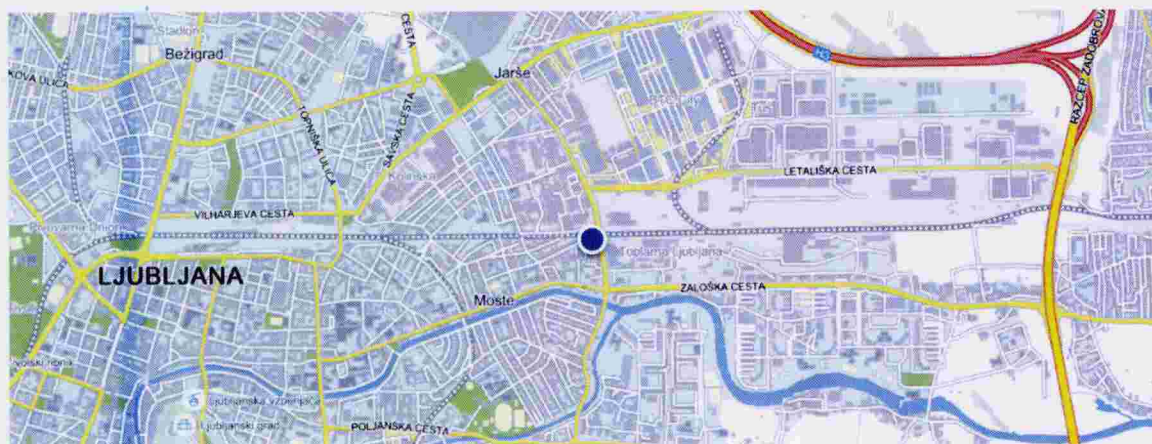
Stanovanje (del stavbe 27) se nahaja v 2. etaži (pritličje). Stanovanje je eno sobno (garsonjera) in ima 15,3 m² neto tlorisne površine. Stanovanje sestavlja enovit prostor z oknom na sever in kopalnica. Okna so bila pred kratkim zamenjana na celotni stavbi – tudi v ocenjevanem stanovanju. Stanovanje je na pogled skozi okno v dobrem stanju in lepo vzdrževano.

Objekt je priključen na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje in daljinsko ogrevanje

Nepremičnina se nahaja v Mostah med železniško progo na severu in Kajuhovo cesto na vzhodu (dostop s Kajuhove ni omogočen). Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v bližini (zdravstveni dom, osnovna šola, upravna enota, pošta...). Najbližja postaja LPP je oddaljena cca 350 m. Do centra mesta je cca 3 km, do priključka na ljubljanski obvoznici je cca 3 km.



Slika 1: Prikaz stavbe št. 975 k.o. Moste (<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)

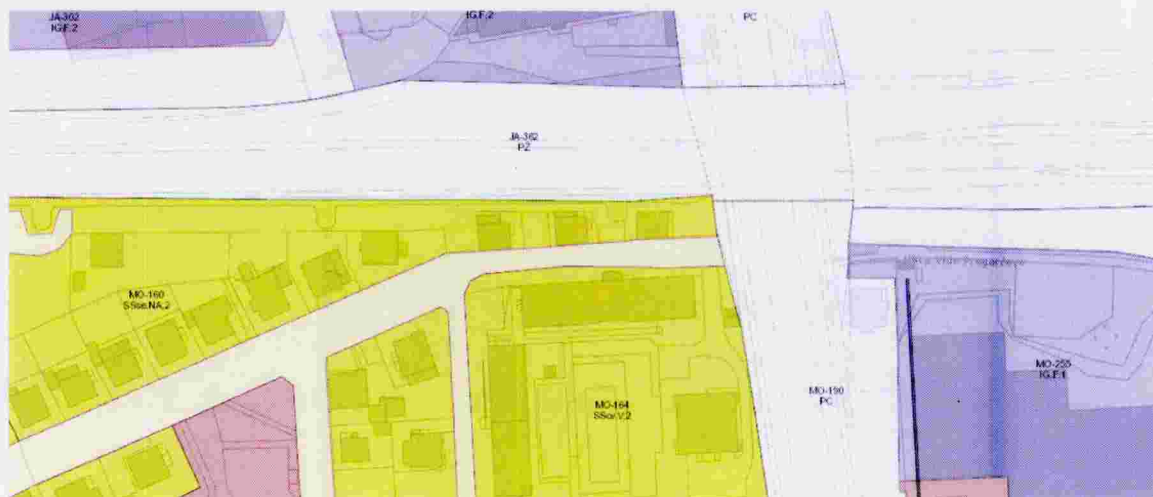


Slika 2: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine(vir: www.najdi.si/)



Slika 3: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si/)

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora MO-164. 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>)

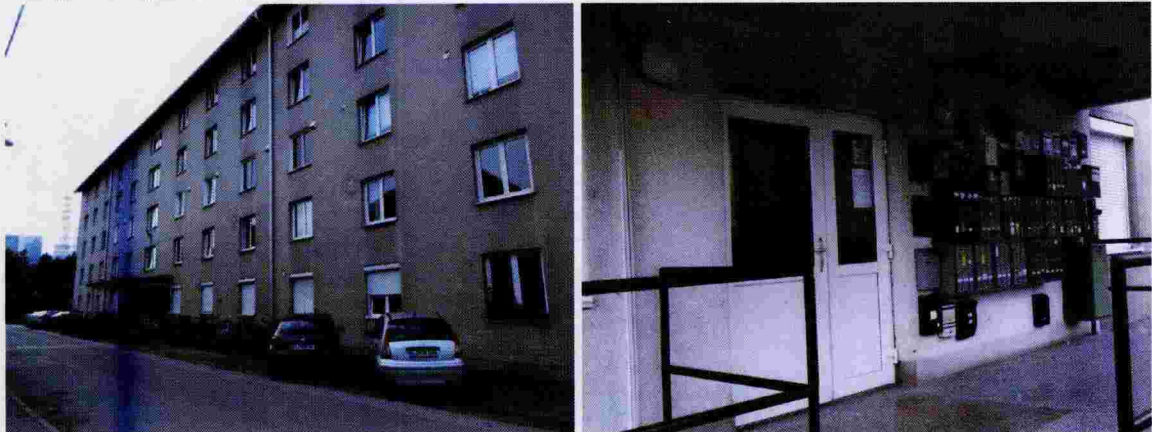
6. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

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. Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja,

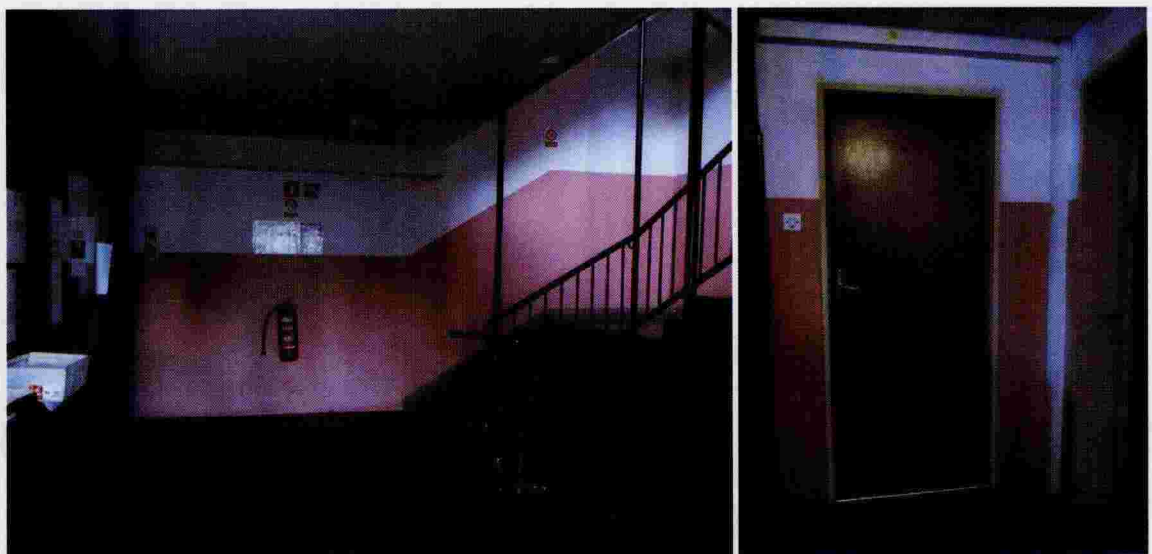
ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevana nepremičninske pravice na dan 4.10.2019

43.500 EUR.

Priloga 1: Fotografije objekta



Večstanovanjska stavba na naslovu Vide Pregarčeve 34 in vhod v stavbo



Skupni prostori v stavbi in vhod v ocenjevano stanovanje



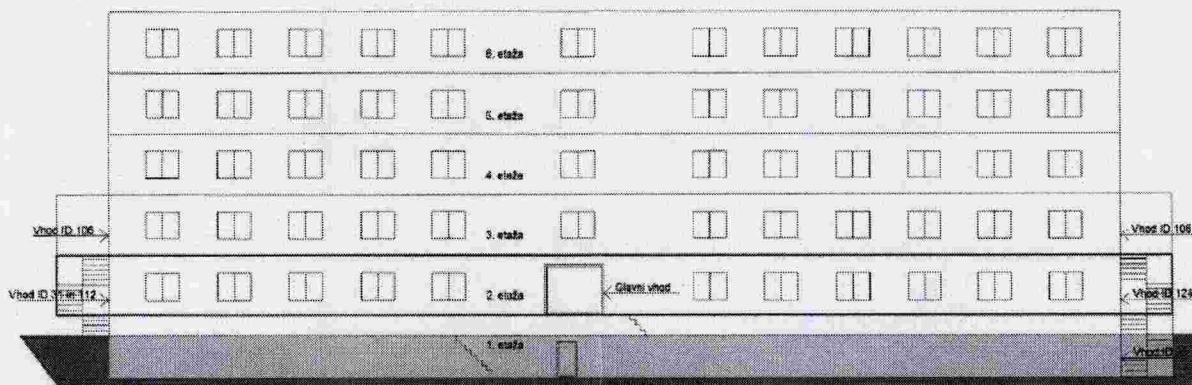
Okno ocenjevanega stanovanja (levo od vhoda-dvojno okno) in pogled v notranjost skozi okno

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

Prerez stavbe - ocenjevano stanovanje v 2. etaži (pritličje)

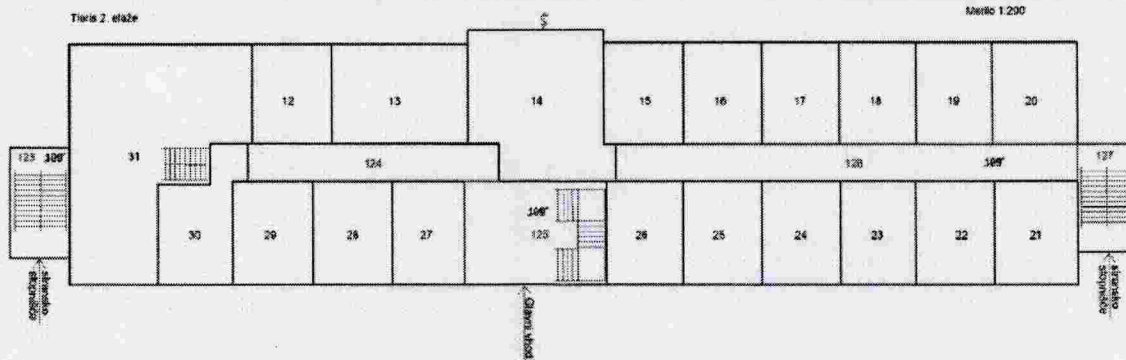
Prerez stavbe A-A

Merilo 1:200



Tloris 2. etaže

Merilo 1:200



Tloris etaže

Merilo 1:200

Ocenjevano stanovanje z oznako 27

C1,II PIC

