



VS0100149630

Saša Žižek
Na brežini 42
1231 Ljubljana - Črnuče

Okrajno sodišče v Ljubljani
I 1188/2019
Miklošičeva 10
1000 Ljubljana

Ljubljana 25.10.2019

Zadeva: Cenilno poročilo in Mnenje v zadevi I 1188/2019 in stroškovnik

Spoštovani,

Priloženo vam pošiljam tri izvode Poročila o ocenjeni vrednosti nepremičnin ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16 v deležu 1/16, en izvod Mnenja o tržni vrednosti nepremičnin za javno objavo in stroškovnik za obračun nagrade.

Poročilo zaradi vsebovanja osebnih podatkov in podatkov o prodajah ni za javno objavo, kar v poročilu tudi piše. Zato prilagam Mnenje o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine, v katerem pa ni nobenih osebnih podatkov in vsebuje vse bistvene elemente, o katerih mora biti obveščen morebitni kupec na dražbi (identifikacija nepremičnine, opis nepremičnine, pomembni datumi, na katere se nanašajo vrednosti, ogled in izdelava poročila, pomembna pravna dejstva o nepremičnini in ocenjena tržna vrednost).

Lep pozdrav

Saša Žižek, univ.dipl.inž.grad.

Sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine

Priloge:

- 1x Poročilo o ocenjeni vrednosti nepremičnin
- 1 x Mnenje o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnin
- Stroškovnik št. 59-2019
- Izjava o statusu sodnega cenilca v času izvedbe opravljanja storitve

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16 v deležu 1/16

Na dan 24.9.2019

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi I 1188/2019 je navedena odredba cenitve nepremičnin ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16 v deležu 1/16.

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 24.9.2019.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16 obe v deležu 1/16 in skupaj je 23.605 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 24.9.2019.

Datum ogleda nepremičnine 24.9.2019.

Datum izdelave mnenja 25.10.2019.

3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- V postopku ocenjevanja nepremičnine so informacije in podatki o nepremičnini delno 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 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, razen če je v poročilu napisano drugače.
- 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.
- Predpostavlja se, da podatki o nepremičnini na portalu e-prostor točni.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. Stavba je bila zgrajena leta 1964 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.

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na obravnavanih nepremičninah sta v ZK na lastniškem deležu dolžnika (ID osnovnega položaja 7300045 in 7300045) vpisani 2 hipoteki.

V poročilu je ocenjen idealni delež 1/16 na celoti (stanovanjski dvojček s pripadajočim zemljiščem). V stavbi sta v podatkih GURS uvedeni dve stanovanji, a stavba nima urejenega katastrskega vpisa in etažna lastnina ni urejena. Dolžnik je povedal, da je lastnik 1/16 enega stanovanja s pripadajočo kletjo in zemljiščem. ZK vpis kaže na lastništvo idealnega deleža 1/16 celote (kot je tudi zapisano v sklepu sodišča), zato je to tudi upoštevano v cenitvi

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičninah ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina je Rožna dolina, cesta XXI 1A, Ljubljana.

Na parceli 549/16, ki meri 75 m², stoji enota stanovanjskega dvojčka (stavba št. 2442). Parcela 549/3 v izmeri 453 m² pa predstavlja funkcionalno zemljišče (dostop in vrt). Parceli sta ravni in skupaj tvorita ozek pravokotnik, razpotegnjen v smeri vzhod-zahod. Na vzhodu je dostop s ceste Rožna dolina, cesta XXI, vhod v stavbo s tlakovanim dvoriščem in prostorom za parkiranje nekaj osebnih vozil, na zahodu pa je deloma ozelenjen in deloma obdelan vrt z zasajenim drevjem. Na zahodu parcela meji na kanal Glinščice, na jugu pa na glavno cesto Cesto na Brdo.

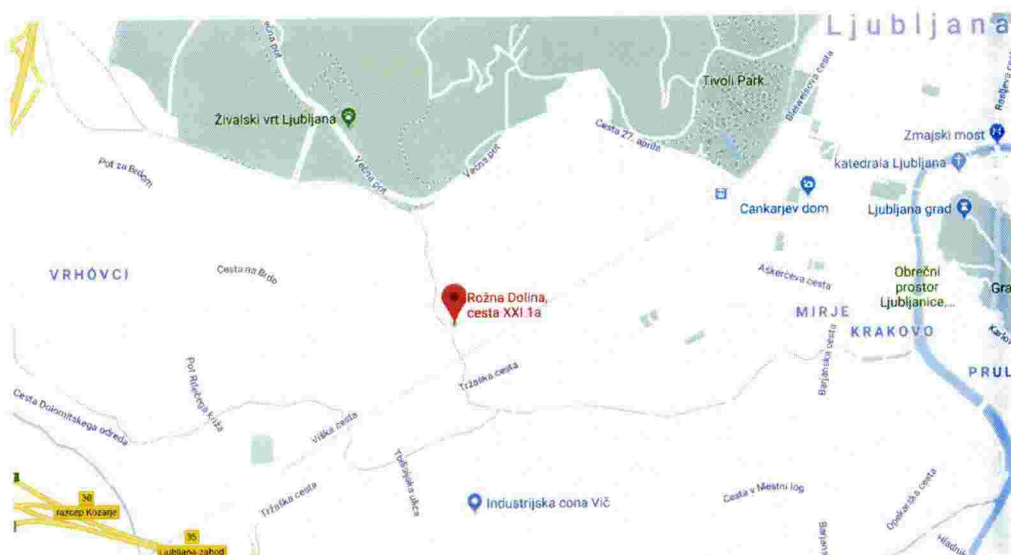
Hiša (krajna vrstna hiša) je bila zgrajena leta 1964. Hiša nima urejenega katastrskega vpisa in etažne lastnine, a v podatkih GURS se v hiši nahajata dve stanovanji – eno v visokem pritličju in eno v nadstropju, k stanovanjema pa sodijo še servisni in shranjevalni prostori v kleti in v mansardi. Neto tlorisna površina stavbe je 182,4,0 m², od tega je uporabne površine 116,2 m².

Streha je bila zamenjana po letu 2000. Stanovanje v visokem pritličju je bilo po podatkih GURS obnovljeno v letu 2006 (okna in inštalacije). V stanovanju v nadstropju pa so bila okna zamenjana v letu 2018, kopalnica pa v letu 1994. Stanovanje obsega kuhinjo, kopalnico, shrambo in dve sobi. Ogrevanje je urejeno z etažno pečjo na plin.

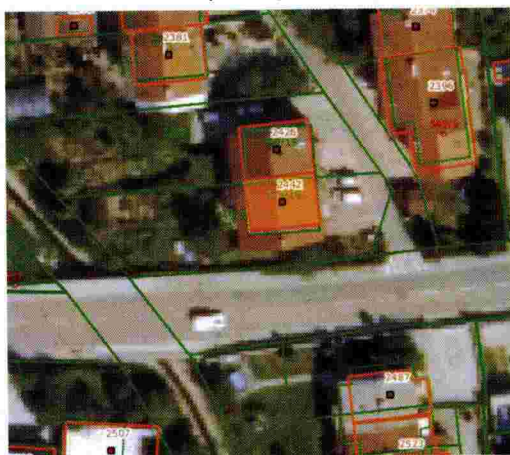
V nadstropja in klet vodijo dvoramne betonske stopnice s kovinsko ograjo. Okna na stopnišču so stara, lesena.

Hiša je lepo vzdrževana. Dvorišče pred hišo je tlakovano, ulica asfaltirana. Objekt je priključen na vodovodno, električno, kanalizacijsko, plinsko omrežje in na omrežje ktv.

Nepremičnina se nahaja na zahodnem robu Rožne doline ob križišču Ceste na Brdo in Rožne doline ceste XXI. Vsa družbena infrastruktura je zagotovljena v bližini. Do najbližje postaje LPP je 270. Do najbližjega priključka na ljubljansko obvoznico je 1,9 km, do centra Ljubljane je približno 2,5 km.



Slika 1: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: <https://www.google.com/maps>)

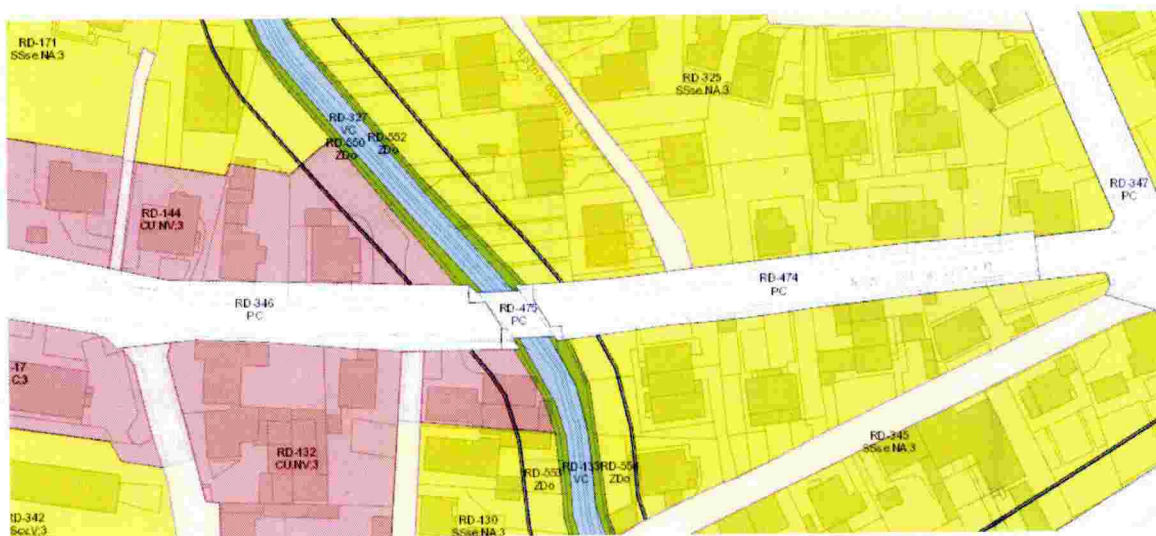


Slika 2: Prikaz stavbe št. 2442 k.o. Vič
(vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)



Slika 3: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
(vir: <https://www.google.com/maps>)

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora RD-325 z opredeljeno namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine. Dovoljena je gradnja objektov tipa NA: Nizka prostostoječa stavba.



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

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 ocenjevane lastninske pravice na dan 24.9.2019 zaokroženo za:

ID parcela 1723 549/3 in ID parcela 1723 549/16 obe skupaj v deležu 1/16 23.605 EUR.

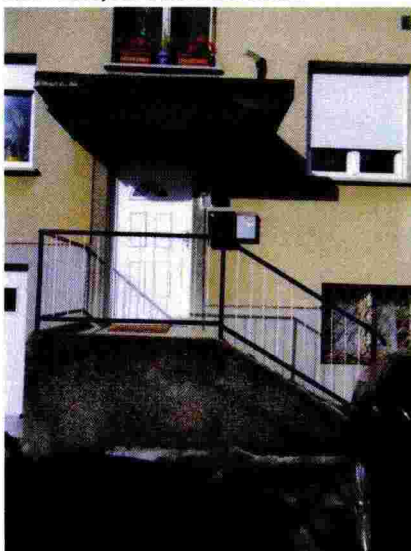
Priloga: Fotografije objekta



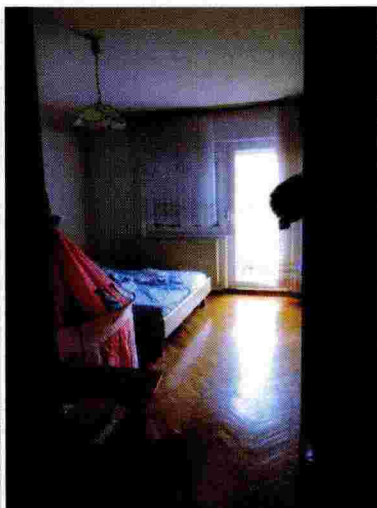
Enota dvojčka z zahodne strani



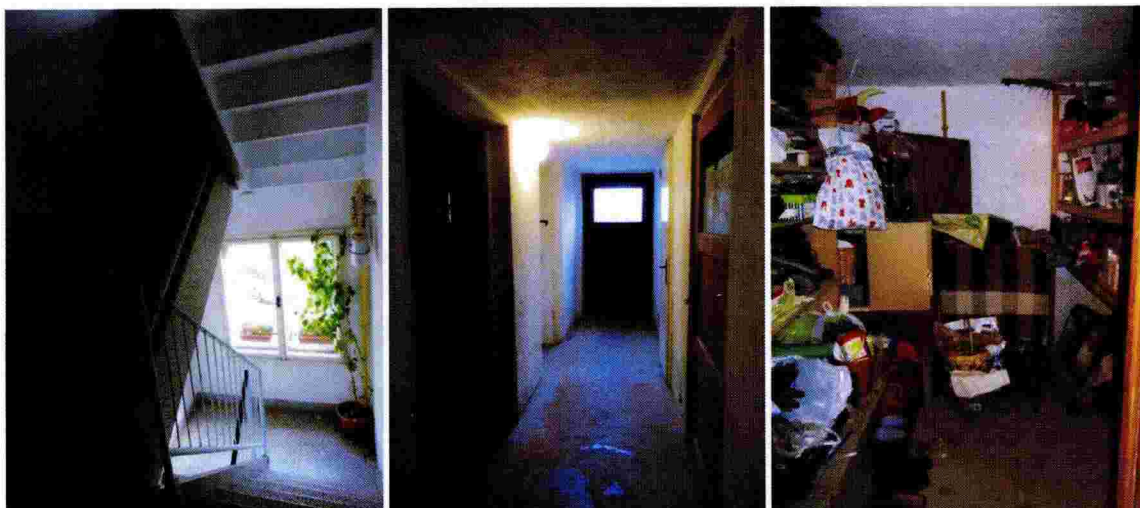
Enota dvojčka z vzhodne strani



Vhod na vzhodu in vrt na zahodu



Stanovanje v nadstropju



Skupno stopnišče in kletni prostori

Priloga: Izris parcele 549/3 iz katerega je razviden tudi položaj parcele 549/16



Republika Slovenija

Stran 1 od 1

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1723 VIČ številka parcele 549/3



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 21.10.2019

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101074298249
Izris pripravil/a:

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 nasl.) 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