

Spoštovani!

Pri oceni vrednosti dela stanovanja sem upoštevala sledeča dejstva:

1. Ocenjevan del stanovanja je dostopen skozi hodnik znotraj stanovanja, v lasti g. Krajnca. Ločen dostop do ocenjevanih delov ni izveden;
2. Vlaganja v ocenjevani del nepremičnine so bila izvedena s strani g. Krajnca, zato se je pri oceni vrednosti upoštevalo stanje brez vlaganja.
3. Stanovanje se nahaja v objektu, zgrajenem leta 1826 – v podatkih GURS ni zavedenih nobenih vlaganj v objekt:
 - Ocenjevani del predstavlja: sobo, zaprt balkon in shrambo – balkon in shramba se ne štejeta med uporabno površino stanovanja po SIST ISO 9836:2018.
 - Pri oceni vrednosti obravnavanega dela so bile izvedene sledeče prilagoditve:
 1. Fizično stanje nepremičnine, leto gradnje objekta ter izvedba obnov na delih stavbe – prilagoditve so se izvedele za starost nepremičnine z upoštevanje izvedenih obnov na objektu (upošteval se je do 1,00 % za vsako leto razlike med ocenjevano in primerljivo nepremičnino, upoštevaje izvedene obnove), etažnost, dostop in druge značilnosti, ki vplivajo na prodajno vrednost.
 2. Prilagoditve za lokacijo nepremičnine so bile izvedene po vrednostnih ravneh GURS-a (ocenjevana nepremičnina se nahaja v vrednostni ravni 7).
 3. Prilagoditve za velikost stanovanja napram primerljivim stanovanjem je bila izvedena v skladu z tabelo GURS-a (v poročilu na stani 40);
 4. Prilagoditve za prodani delež;
 5. Prilagoditev za skupne inštalacije;
 6. Prilagoditve za dejstvo, da v ocenjevanem delu ni sanitarij in kopalnice;
 7. Prilagoditve za dostop do ocenjevanega dela nepremičnin – nedostopen s skupnih površin.

Izvedena je bila ocena tržne vrednosti nepremičnine, kjer se ocenjujejo vse okoliščine, ki vplivajo na prodajno vrednost. Pri ocenjevanju tržne vrednosti je potrebno upoštevati dejstvo, da je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. V kolikor bi želeli upoštevati drugačna dejstva, potem je potrebno spremeniti podlago vrednosti in ob drugačnih predpostavkah izvesti ponovno oceno vrednosti.

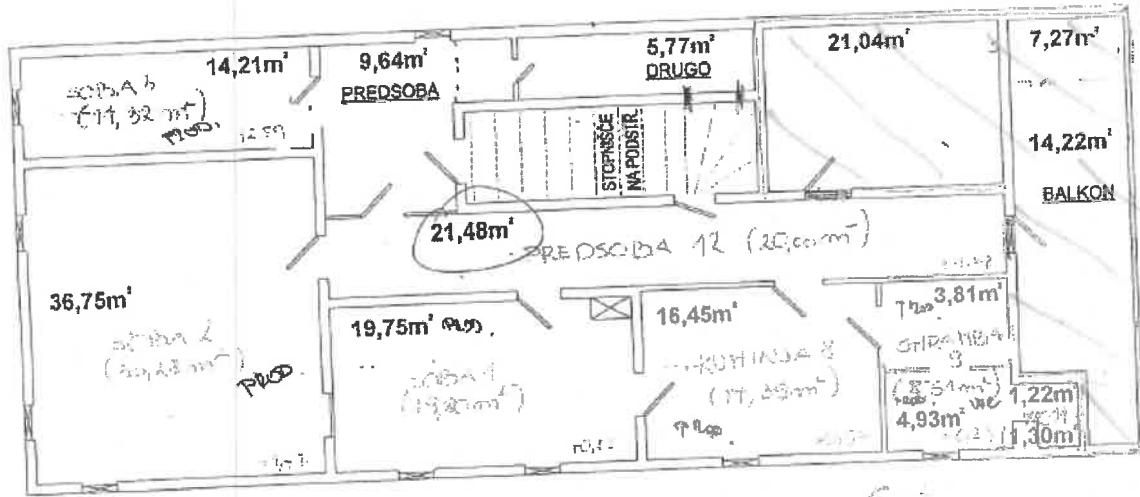
S spoštovanjem,

Pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



Priloga: fotografije ocenjevanih prostorov in tloris





STUPANIŠTE NA PODST. DRUGO

1