



VS0070380951

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1735 1239/2
v deležu 3817/10000

Delež stanovanjske hiše
na naslovu

Tomačevo 39a, Ljubljana

Na dan 30.9.2020

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi I 3662/2019 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1735 1239/2 v deležu 3817/10000.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 30.9.2020.

Tržna vrednost nepremičnine v deležu 3817/10000 je ocenjena na **117.000 EUR**.

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 30.9.2020.

Datum ogleda nepremičnine 31.7.2020.

Datum izdelave mnenja 1.10.2020.

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.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina na dan vrednotenja (30.9.2020) v primerljivem stanju na dan ogleda (31.7.2020).
- V oceni vrednosti je predpostavljeno, da se zaradi neskladja z izdanimi upravnimi dovoljenji (gradbeno dovoljenje) vzpostavi stanje, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Predpostavljeno je, da legalizacija objekta, kot je v obstoječem stanju, ni možna.
- Predpostavljeno je, da vknjižena služnost dostopa ne vpliva na vrednost nepremičnine.

4. OBREMENTVE NA NEPREMIČNINI IN NESKLADJA Z UPRAVNI DOVOLJENJI

Na nepremičnini je v ZK na vseh solastniških deležih vknjiženih veliko stvarnih služnosti / nujna pot / nepravo stvarno breme. Gre za vpise pravice dostopa po dvorišču do parcel v nadaljevanju niza (vpisov je veliko zaradi izvedenih parcelacij).

Na nepremičnini je v ZK na lastniškem deležu dolžnice ID osnovnega položaja 12834017 vpisana:

- 1 hipoteka.

V ZK ni vpisanih drugih omejitev ali obremenitev.

Stavba ima katastrski vpis, a etažna lastnina ni urejena. Tudi listina, ki je bila podlaga za vpis v ZK se sklicuje zgolj na solastniški delež, čeprav je opisano, da v naravi delež predstavlja stanovanje št. 1 v prvem nadstropju na južni strani objekta v neto izmeri 63,35 m², shrambo št. 4 v pritličju v izmeri 13,26 m², parkirno mesto v garaži št. 7 v izmeri 18,58 m² in souporaba skupnih prostorov v pritličju.

Gradbeno dovoljenje je bilo izdano za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega gospodarskega poslopja v skladu s projektno dokumentacijo PGD. Iz vodilne mape je razvidno, da je bila v nadstropju predvidena gradnja prostorov za družino (z odraščajočima otrokoma, ki zahtevata več intimnosti, zato imata možnost svojega vhoda in kopalnice), v pritličju pa se uredijo odprte garaže, in poslovni prostor – pisarna.

Dejansko stanje ni v skladu z izdanim dovoljenjem niti s prostorskimi akti. V nadstropju se nahajajo tri ločena stanovanja (kot je tudi razvidno iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb), v pritličju pa se namesto pisarne nahajajo tri ločene shrambe, od kateri vsaka pripada enemu stanovanju. Garaža je izvedena v skladu s projekti (kolikor je bilo mogoče preveriti na kraju samem).

5. OPIS NEPREMIČNINE

Nepremičnina ID parcela 1735 1239/2 predstavlja pozidano stavbno zemljišče v izmeri 192 m². Na parceli stoji tri stanovanjska stavba (stavba št. 3611). Skupna neto tlorisna površina vseh prostorov v stavbi je 278 m² (povzeto po elaboratu za vpis stavbe v kataster). Naslov, na katerem se nepremičnina nahaja je Tomačevo 39a, Ljubljana.

Parcela je skoraj v celoti pozidana, je ob vzhodnem robu je dovoz do ocenjevanega objekta in do objektov v nadaljevanju.

Stavba je bila v osnovi gospodarski objekt, zgrajen leta 1939. V letu 2008 je bila izvedena obsežna rekonstrukcija in nadzidava.

V pritličju se nahaja odprta garaža s tremi parkirnimi mesti (pozicijsko razdeljenimi glede na pripadanje posameznim delom stavbe), tri ločene shrambe in stopnišče, ki vodi v nadstropje – do treh stanovanj. Stanovanja so dvoetažna (kot je razvidno iz skic iz elaborata za vpis stavbe v kataster, ki se nahajajo v prilogi). V spodnji etaži se nahaja dnevno bivalni prostor in kopalnica, v mansardi pa spalnica. Eno stanovanje (ki je v posesti dolžnice) ima tudi balkon. V mansardo iz dnevnega prostora vodijo zavite (okrogle) stopnice. Stanovanje, ki je bilo ogledano, je v dobrem stanju – primerljivo letu izgradnje 2008. Le stopnice v mansardo bi bile potrebne dodatne pritrditve ali zamenjave.

Stavba je priključena na vodovodno, električno, kanalizacijsko in plinsko omrežje.

Nepremičnina se nahaja ob v starem vaškem jedru naselja Tomačevo, zahodno od rondoja Tomačevo nad ljubljansko obvoznico. Stoji tik ob glavni cesti, ki pelje skozi naselje. Večina

družbene infrastrukture se nahaja 1,5 km oddaljenih Novih Jaršah. Do najbližje postaje LPP je 250 m, do rondoja Tomačevo 1 km, do centra mesta 6 km.



Slika 1: Prikaz parcele št. 1239/2 k.o. 1735
(<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>)

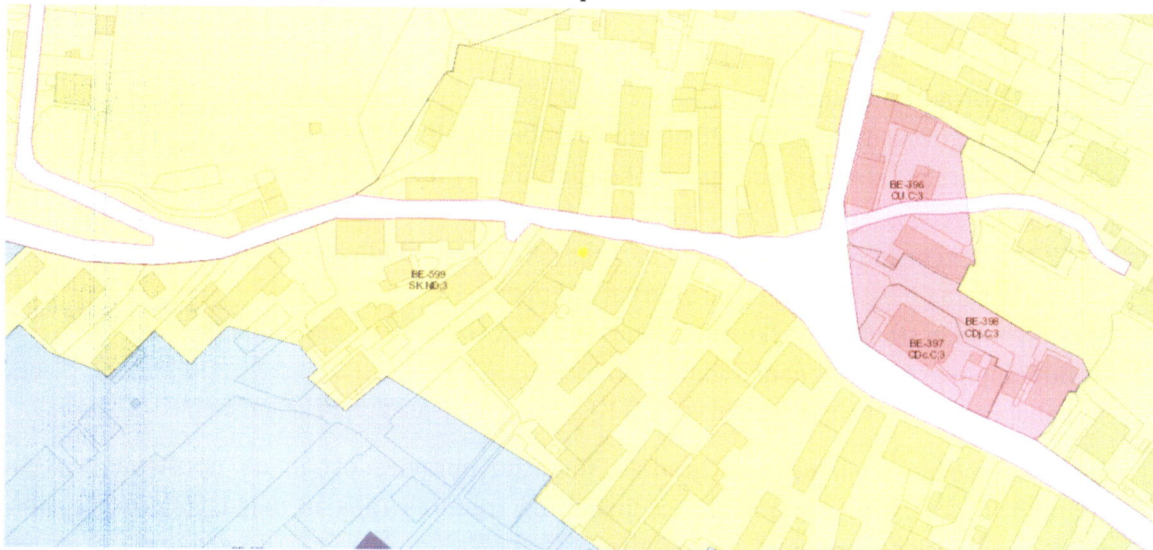


Slika 2: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine
(vir: www.najdi.si)



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si)

Nepremičnina se nahaja na območju enote urejanja prostora BE-599. Namenska raba zemljišč na tem območju je SK – Površine podeželskega naselja. Dovoljena je gradnja tipa objekta ND – Visoka Nizka prostostoječa podolgovata stavba z dvokapno streho.



Slika 4: Prikaz namenske rabe zemljišča (vir: URBINFO: <https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/>)

Na območju SK so dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,

- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12722 Pokopališke stavbe,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, jahališča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: samo objekti za kmetijsko rabo,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 Stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- dopolnilna dejavnost kmetije v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m²),
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,
- nahajajo se ob lokalni krajevni cesti (LK) ali cestah višje kategorije v naselju

Glede na možnosti, dopustnost gradnje, finančno upravičenost in ob upoštevanju trenutne uporabe in dopustnih sprememb ocenjujem, da trenutna raba ni najgospodarnejša raba, saj element zakonske dopustnosti ni izpolnjen.

V nadaljevanju je ocena vrednosti izvršena z upoštevanjem izdanega gradbenega dovoljenja za enodružinsko hišo.

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 nepremičninske pravice na dan 30.9.2020

117.000 EUR.

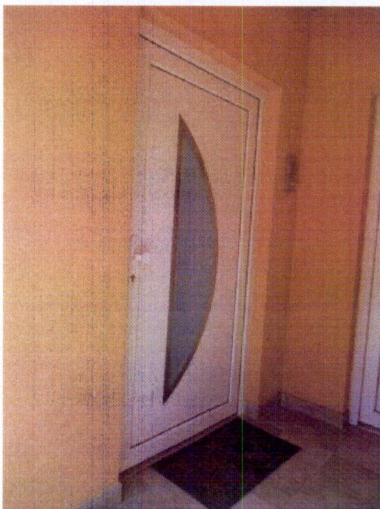
Priloga 1: Fotografije nepremičnine



Stavba Tomačevo 39a s SV strani



in JZ strani



Vhod v stavbo (dostop do stanovanj), skupno stopnišče in notranjost stanovanja z vhodnimi vrati



Dnevno-bivalni prostor z izhodom na balkon



Balkon, kopalnica in stopnice v mansardni del



Sobi v mansardi (ena je prehodna)



Skupna odprta (a pokrita) garaža in ena shramba

Priloga 2: Izseki iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC K-4

Številka stavbe: 1735 - 3611

Datum: 18.12.2013

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
1	1	2,1,3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	102.1	44.7	Tomačevo 39A
2	2	2,1,3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	79.2	39.6	Tomačevo 39A
3	3	2,1,3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	76.2	35.6	Tomačevo 39A
4	0	1,2	1274020 stopnišče, hodnik	20.5	20.5	//

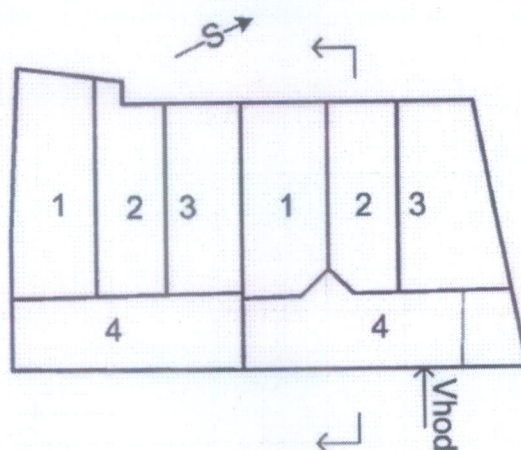
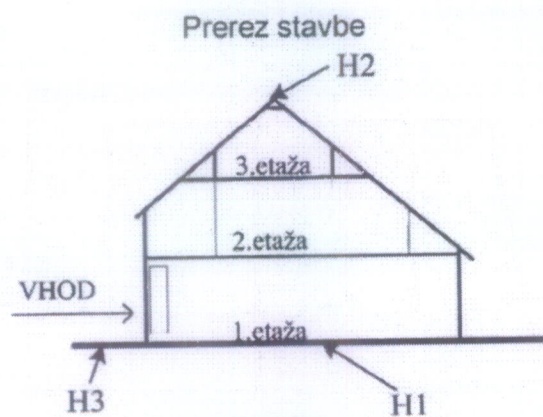
PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

OBRAZEC K-5

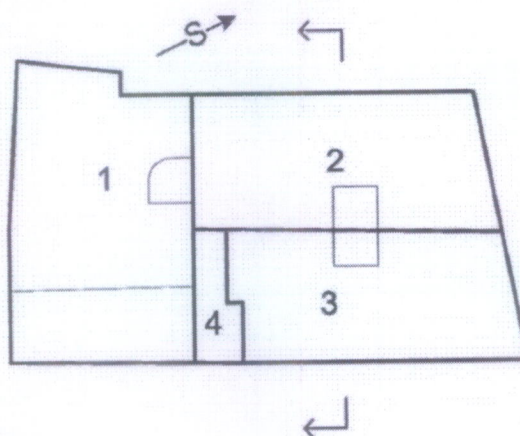
Številka stavbe: 1735 - 3611

Datum: 18.12.2013

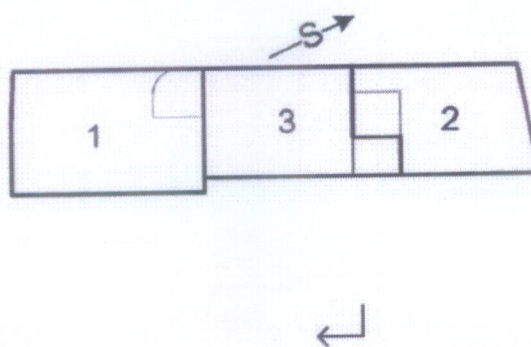
Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m ²)
1	18-soba	21.8	18.2
	23-hodnik	7.8	7.8
	14-stopnišče	1.9	0.0
	21-kopalnica	5.5	5.5
	18-soba	19.7	13.2
	14-stopnišče	1.9	0.0
	1-Odperta terasa	12.0	0.0
	10-Klet, shramba	12.9	0.0
	7-Garaža	18.6	0.0
	Vsota površin	102.1	44.7
2	18-soba	27.4	25.4
	14-stopnišče	2.0	0.0
	23-hodnik	1.9	1.9
	21-kopalnica	4.9	4.9
	18-soba	12.4	7.4
	14-stopnišče	2.0	0.0
	10-Klet, shramba	13.1	0.0
	7-Garaža	15.5	0.0
3	Vsota površin	79.2	39.6
	18-soba	22.2	20.1
	14-stopnišče	1.7	0.0
	23-hodnik	2.8	2.8
	21-kopalnica	3.9	2.9
	14-stopnišče	1.7	0.0
	10-Klet, shramba	14.0	0.0
	7-Garaža	14.9	0.0
4	18-soba	15.0	9.8
	Vsota površin	76.2	35.6
	24-prostor za dejavnost	2.7	2.7
	24-prostor za dejavnost	3.8	3.8
	24-prostor za dejavnost	5.9	5.9
	24-prostor za dejavnost	3.5	3.5
	22-stranišče	1.6	1.6
4	24-prostor za dejavnost	3.0	3.0
	Vsota površin	20.5	20.5



Tloris 1. etaže



Tloris 2. etaže

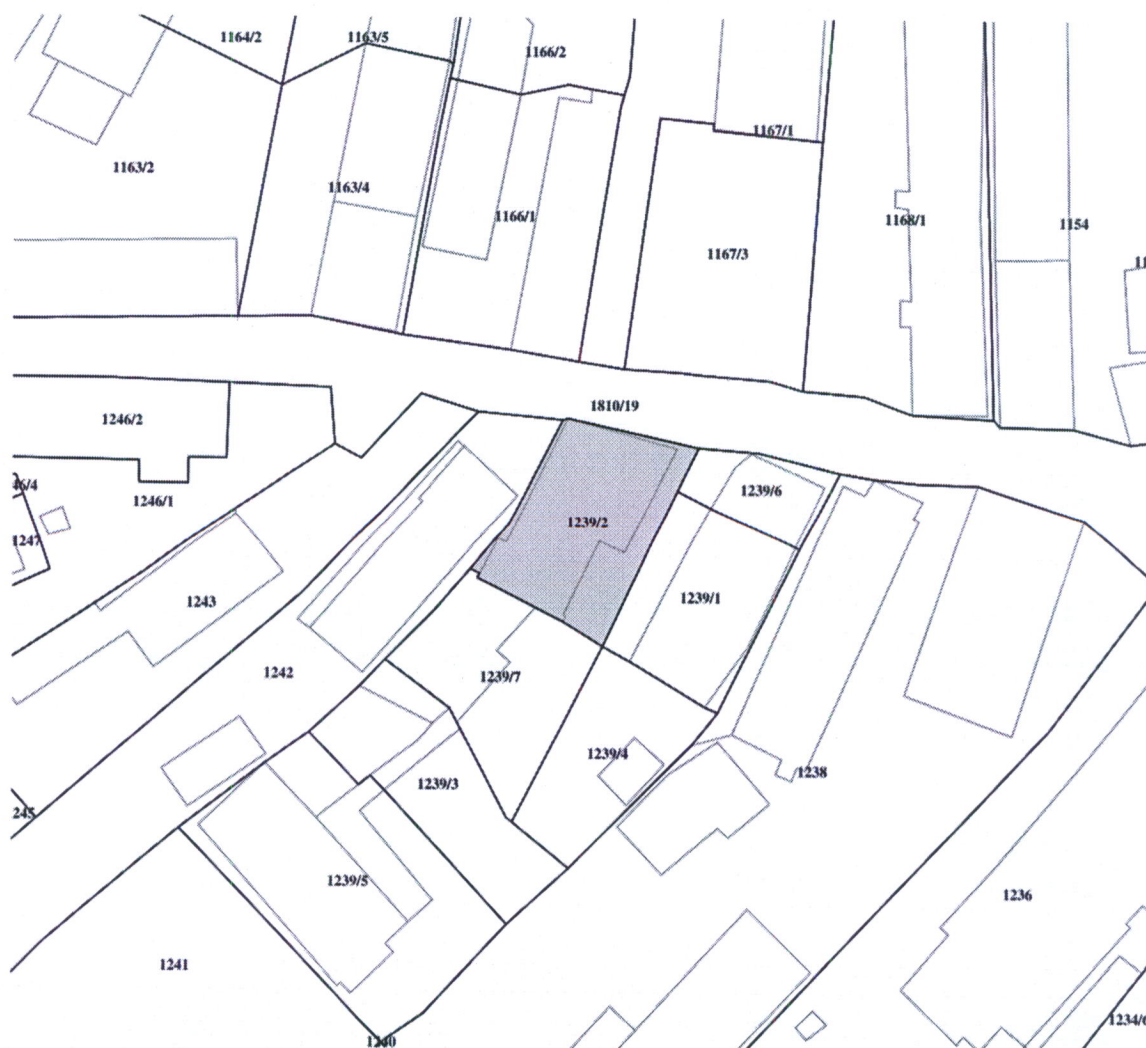


Tloris 3. etaže



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1735 STOŽICE številka parcele 1239/2



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 30.09.2020

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101160569845