



VS0101089306

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID parcela 1724 3020/2

Stanovanjska hiša
na naslovu
Podplešivica 83, Notranje Gorice

Na dan 13.11.2019

1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v zadevi In 1403/2015 je navedena odredba cenitve nepremičnine ID parcela 1724 3020/2.

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost na podlagi tržnih primerjav na dan 13.11.2019.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID parcela 1724 3020/2 je 226.500 EUR.**

2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 13.11.2019.

Datum ogleda nepremičnine 13.11.2019.

Datum izdelave mnenja 10.1.2020.

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, 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.
- Izmere prostorov so povzete iz načrtov, za prizidek pa izmerjene na kraju samem.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino (osnovni del hiše) pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja.
- Prizidek je bil zgrajen brez ustreznih upravnih dovoljenj. Predpostavljeno je, da je prizidek možno legalizirati (glede na namensko rabo, površino parcele in odmike od sosednjih parcel) – a pred začetkom za legalizacijo ni nobenih zagotovil, da je prizidek zagotovo možno legalizirati. Legalizacija predstavlja dodaten strošek, kar je v oceni vrednosti upoštevano z oceno stroškov za legalizacijo.

- Predpostavlja se, da pomožni objekti (vrtna uta), ki je bil prav tako zgrajen brez upravnih dovoljenj ne vpliva na oceno vrednosti (vrednost samega objekta zaradi namembnosti in fizičnega stanja je ob upoštevanju stroškov, potrebnih za legalizacijo, blizu ali enaka nič).

4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI

Na nepremičnini je v ZK vpisanih 10 hipotek, 1 pravica prepovedi odtujitve in več plomb za vpis novega imetnika pravice pri večini hipotek. Drugih omejitev ali obremenitev ni vpisanih.

Za gradnjo osnovnega dela hiše je bilo izdano gradbeno dovoljenje 351-247/82 z dne 20.2.1985.

Za prizidek ni bilo izdanih upravnih dovoljenj.

5. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na nepremičnini ID parcela 1724 3020/2. Naslov, na katerem se nahaja nepremičnina Podplešivica 83.

Na parceli v izmeri 1411 m², stojita stanovanjska hiša (stavba št. 1821) in vrtna uta (stavba št. 1822). Neto tlorisna površina hiše je 257,8 m².

Osnovni del hiše je bil zgrajen leta 1986. Hiša obsega pritličje in nadstropje. V spodnji tabeli je prikaz prostorov in izmer po etažah:

etaža/prostor	površina [m ²]	etaža/prostor	površina [m ²]
pritličje		nadstropje	
predsoba	4,2	predsoba	4,2
wc	4,0	stopnišče	7,2
kuhinja	16,1	soba	21,0
širamba	11,9	kopalnica	5,1
soba	19,6	soba	11,9
terasa	8,2	soba	20,5
garaža	82,3	soba	27,8
skupaj pritličje	96,3	soba	16,8
		balkon	12,0
SKUPAJ	222,8	skupaj nadstropje	126,5

Tabela 1: Izmere po prostorih v osnovnem delu hiše

V zgornji tabeli so povzeti podatki o namenski rabi prostorov iz načrtov. Zaradi kasnejših težav z dvigom vode so bili bivalni prostori preseljeni višje (in v prizidek), v pritličju osnovnega dela hiše pa se trenutno nahajajo pomožni in skladiščni prostori, saj zaradi dviga vlage prostori niso primerni za drug namen. Z večjim sanacijskim posegom bi bilo možno vzpostaviti prvotno namenbnost prostorov.

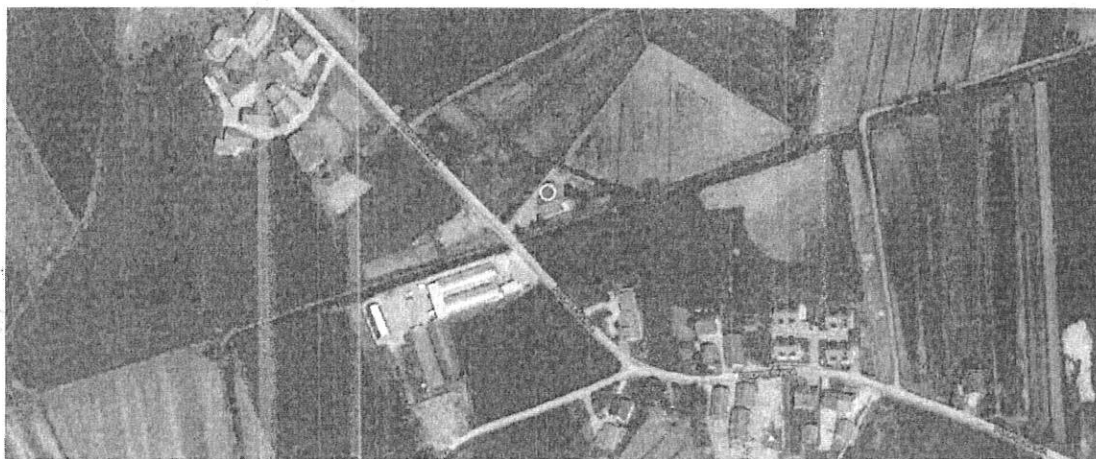
Po stalnih težavah z dvigom vode je bil leta 1998 zgrajen prizidek v izmeri 34,2 m². Glavni vhod v hišo je zdaj v nivoju prizidka, ki je zgrajen na nasipu in po višinskih kotah med pritličjem in nadstropjem. V prizidku se nahaja večji dnevnoživljenjski prostor s kuhinjo in jedilnico. Iz prostora je izhod tudi na dvoriščno stran hiše.

Streha na objektu je bila zamenjana v letu 1996 (Bramac), v letu 2004 pa je bila obnovljena fasada. Okna so lesena, v dnevnih prostorih in spalnicah je po tleh položen lamelni parket, ogrevanje je urejeno s centralno pečjo na trda goriva.

Dostop do hiše je z zahodne strani, kjer je tlakovano dvorišče. Na južni in severovzhodni strani je v neposredni bližini vodotok, ki ob večjih padavinah naraste. Južni, večji vodotok je zaščiteno z betonsko škarko. Ob hiši je narejen jašek z vgrajeno črpalko za odvodnjavanje.

Ogrevanje je urejeno s centralno pečjo na kurilno olje. Hiša je priklopljena na vodovodno in električno omrežje. Dostop do parcele je asfaltiran. Pred hišo in ob njej je prostora za parkiranje več osebnih vozil.

Nepremičnina se nahaja ob cesti, ki povezuje naselja Log pri Brezovici, Podplešivico in Notranje Gorice. Večina družbene infrastrukture je zagotovljena v cca 3 km oddaljenih Notranjih Goricah in 5 km oddaljeni Brezovici. V bližini (100 m) je avtobusna postaja. Do najbližjega priključka na avtocesto A1 (in potem v nadaljevanju na ljubljansko obvoznico) je 7 km, do centra Ljubljane je približno 13 km.



Slika 1: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: www.najdi.si)

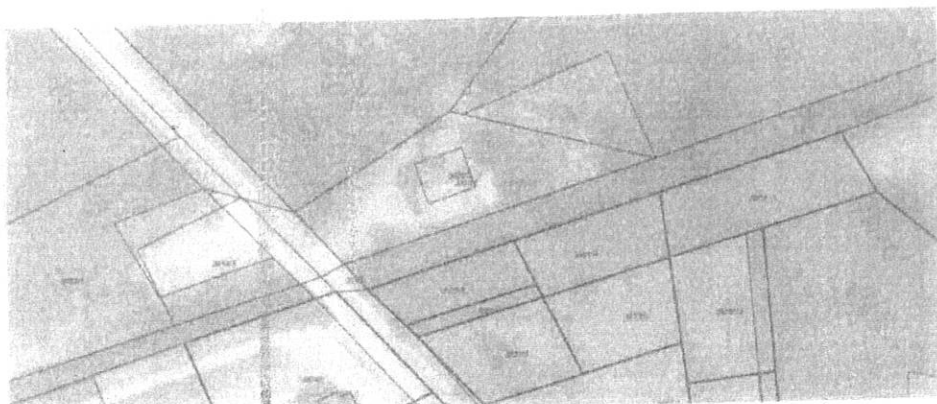


Slika 2: Prikaz parcele 2256/3 k.o. Rudnik
(vir: <http://www.geoprostor.net/pso/ewmap.asp?obcina=SKOFLJICA>)



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

Nepremičnina se nahaja na območju z opredeljeno namensko rabo - Površine podeželskega naselja.



Slika 4: Namenska raba (vir: GIS: <https://www.obcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Brezovica>)

6. PRIČAKOVANI STROŠKI

Legalizacija dela nepremičnine

Za prízidek v arhivih OE Ljubljana ni nobenih upravnih dovoljenj. Zato je za legalizacijo stanja potrebno upoštevati stroške, ki jih legalizacija prinaša. Najprej je potrebno napraviti izmere in pripraviti ustrezno dokumentacijo, plačati komunalni prispevek in plačati se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.

Po zbranih približnih ocenah (točne izračune se lahko pripravi zgolj s podrobno podporno dokumentacijo po izvedenih izmerah in pripravljenih dokumentih o izmerah objektov, pripadajočih parcelah in točnem popisu izvedenih priključkov) je ocenjen strošek v celoti 5.000 EUR.

Sanacija pritličja osnovnega dela hiše

Pritličje osnovnega dela hiše je zaradi večkratnega zalitja vode in verjetno tudi zaradi slabega tesnenja (ali izvedbe) hidroizolacije poškodovano. Točna ocena stroškov je mogoča le ob izdelavi celotnega projekta za sanacijo, a v grobem so stroški sanacije ocenjeni na 16.000 EUR.

7. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

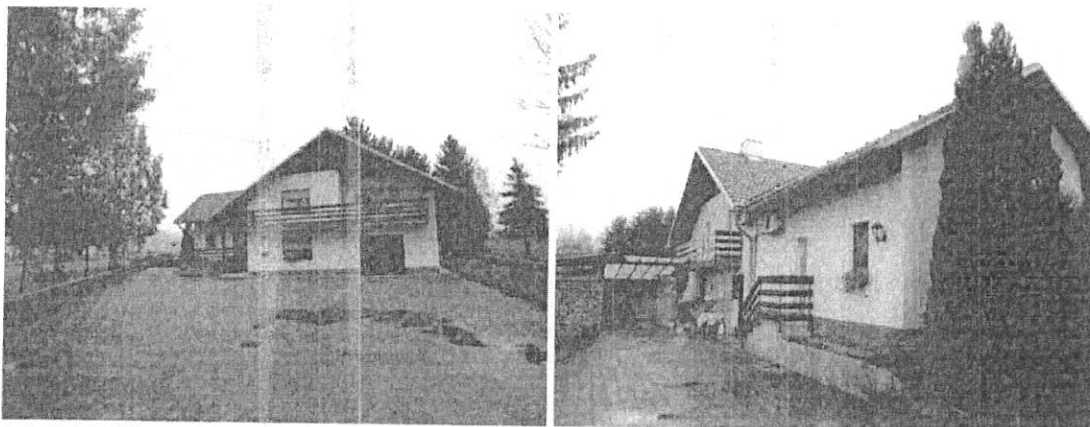
Za oceno tržne vrednosti je bila glede na vrsto nepremičninske pravice in namen vrednotenja preverjena možnost in primernost uporabe enega načina ocene vrednosti: način tržnih primerjav.

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

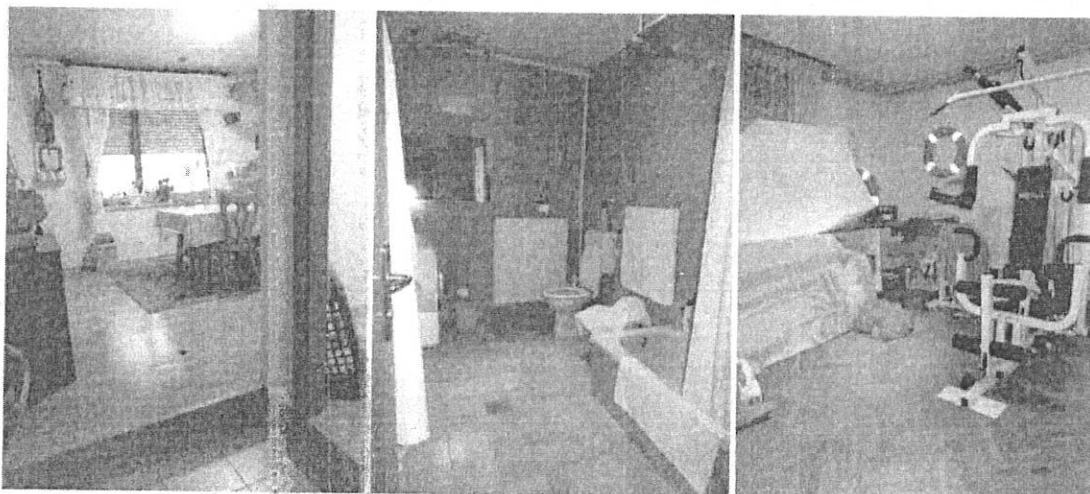
ocenjujejo, da je tržna vrednost ocenjewane lastninske pravice na dan 13.11.2019 za:

226.500 EUR.

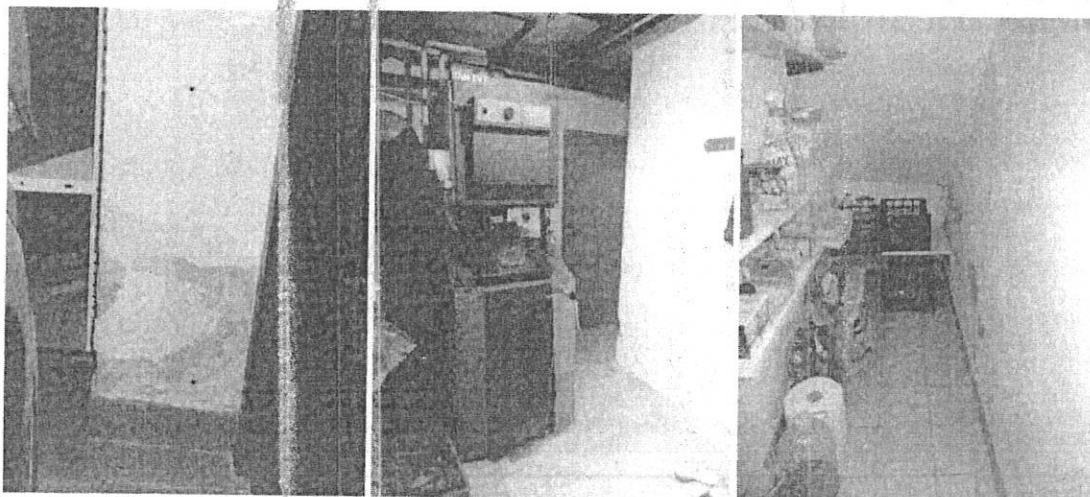
Priloga: Fotografije in izris parcele



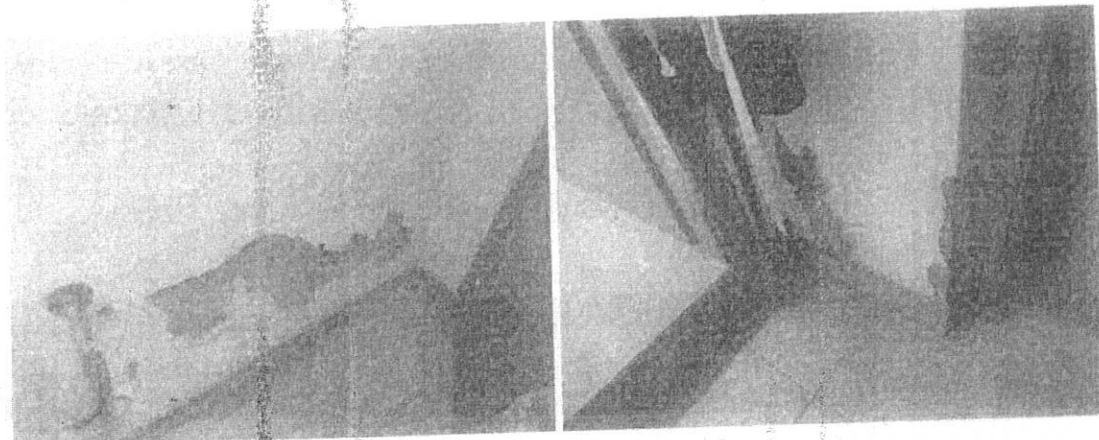
Podplešivica 83 pogled z zahodne in severne strani



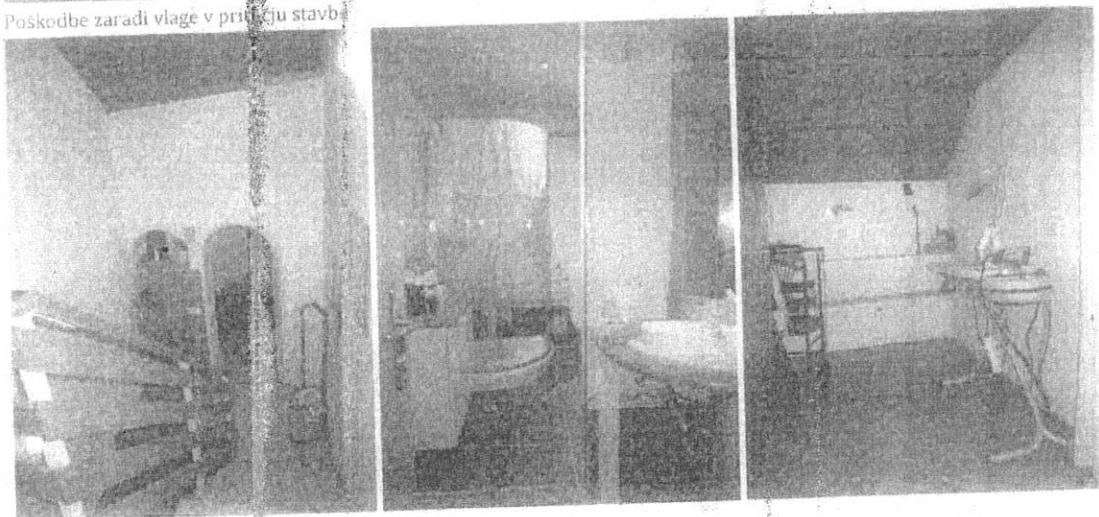
Pritličje osnovnega dela hiše (kuhinja, jedilnica, kopalnica in soba)



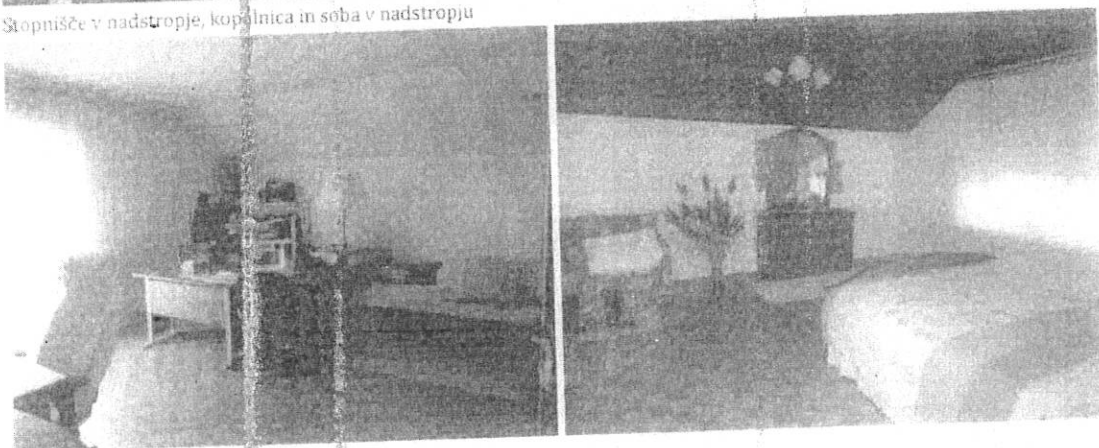
Pritličje osnovnega dela hiše (kurilnica, shramba in stena v garaži - z vidnimi poškodbami zaradi vlage)



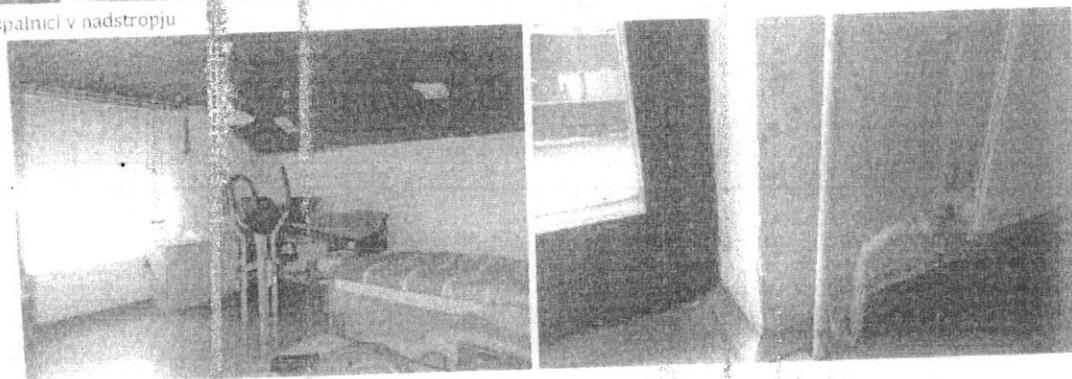
Poškodbe zaradi vlage v pritličju stavbe



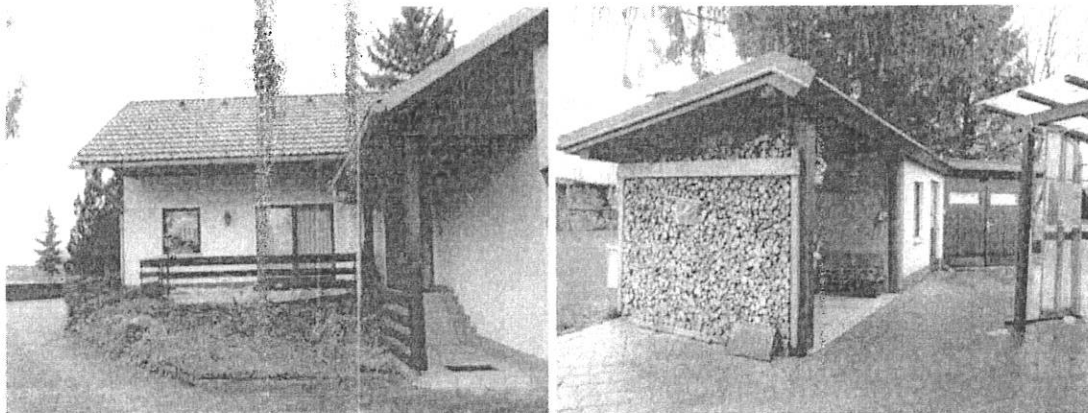
Stopnišče v nadstropje, kopalnica in soba v nadstropju



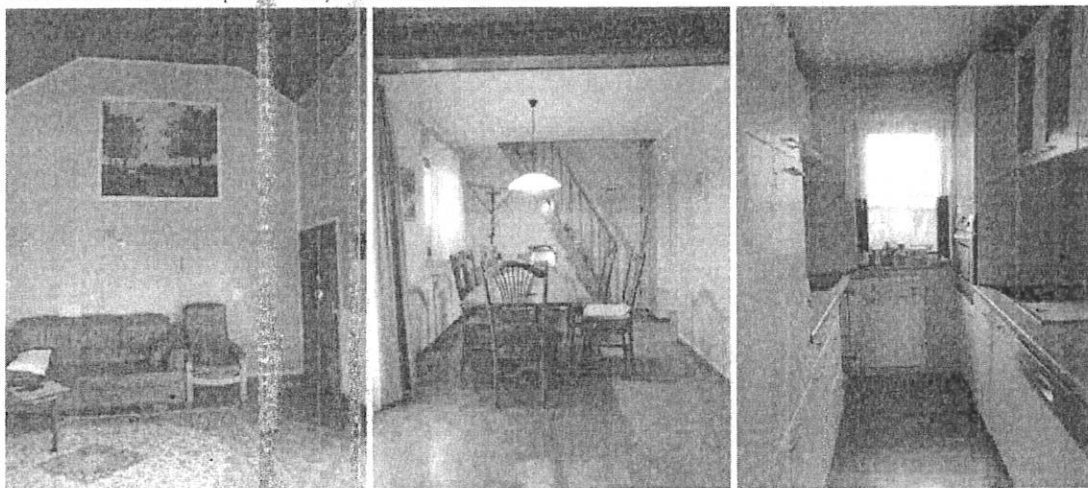
2 spalnici v nadstropju



Tretja spalnica v nadstropju in poškodbe ob balkonskih vratih



Prizidek z vhod v hišo in pomožni objekti na vzhodni strani hiše



Prostori v prizidku (dnevna soba, jedilnica in kuhinja - povezane med seboj)

