



VS0041717196

112

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU

PREJETO

12. 04. 2016



ANTOLIČ BORIS ing. gradb.
SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
2270 ORMOŽ, Skolibrova ulica 6
Telefon (02) 740-15-69, 041 804 649

VL 47910/2012

IZVEDENSKO MNENJE CENILNO POROČILO

ZADEVA:

Opr. št. VL 47910/2012, Okrajno sodišče
v Ormožu

UPNICA:

POSOJILNICA BANK, Št Jakob v Rožu,
r.z.z.o.j., Št. Jakob v Rožu, Avstrija

DOLŽNIKA:

MIRAN MOHORKO, NATAŠA
MOHORKO, Dobrava 9, 2270 Ormož,

IZVEDENEC:

Boris Antolič ing. gradb.
sodni izvedenec za gradbeništvo,
gradbeništvo splošno, Skolibrova ulica
6, 2270 Ormož

Datum cenitve: 19. 01. 2016

Datum poročila: 24. 03. 2016

113

POVZETEK

Končna ocena: pri vrednotenju sem uporabil sem uporabil nabavno vrednostni način in primerljivo metodo.

Vrednost dela zemljišča ID znak 318-31/0-0, parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek, ki je delno stavbno zemljišče in vrednost dela stanovanjske stavbe, ki leži na zazidljivem in nezazidljivem zemljišču.

Stavbno zemljišče	127,00 EUR
Stanovanjska stavba	15.884,00 EUR
Skupaj	16.011,00 EUR

S spoštovanjem,



Boris Antolič ing. gradb.
Sodni izvedenec za gradbeništvo,
gradbeništvo splošno,
Skolibrova ulica 6, 2270 Ormož

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Boris Antolič".

PREGLED VSEBINE

1. NAROČILO SODIŠČA
2. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE
3. IZJAVA IZVEDENCA

1. NAROČILO SODIŠČA

Okrajno sodišče v Ormožu me je po okrajnem sodniku Smiljanu Drevenšku s sklepom, opr. št. VL 47910/2012 z dne 14. 12. 2015 določilo za izvedenca gradbene stroke v izvršilni zadevi upnice: POSOJILNICA BANK Št. Jakob v Rožu, r.z.z.o.j., Št. Jakob v Rožu, Avstrija, ki jo zastopa pooblaščenec odvetnik MARTIN HEBAR iz Maribora, zoper dolžnika: 1. MIRAN MOHORKO in 2. NATAŠA MOHORKO, oba stan. Dobrava 9, 2270 Ormož, zaradi izterjave zneska 26.424,46 EUR s pp, ter v pristopljeni izvršilni zadevi upnice: PORSCHE LEASING SLO d.o.o., Verovškova ulica 74, p. Ljubljana, ki ga zastopa pooblaščenka Odvetniška družba TRATNIK, SOČAN IN BOGATAJ, o.p., d.o.o., iz Ljubljane, zoper dolžnika: 1. NATAŠA MOHORKO in 2. MIRAN MOHORKO, oba stan. Dobrava 9, 2270 Ormož, zaradi izterjave zneska 3.268,04 EUR s pp (zadeva tega sodišča opr. št.: VL 139717/2013).

Naloga izvedenca je, da po ogledu nepremičnin parc. št. ID znak 318-31/0-0, izdela izvedensko mnenje oz. cenilno poročilo v katerem se naj izvedenec izjasni o tržni vrednosti prej navedene nepremičnine.

V zadevi je bil za dne 19. 1. 2016 razpisan ogled nepremičnine. Pri ogledu je bila prisoten Miran Mohorko.

2. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija

- Slovenski poslovnofinančni standard SPS 2
- Uveljavljene metode tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Podatki Statističnega urada Slovenije
- PEG gradbeni portal
- Prostorski portal Geodetske uprave Slovenije

Podane vrednosti se nanašajo na dan 19. 1. 2016.

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe treh pristopov k izračunu nepremičnine in uporabil najustreznejšo metodo za izračun vrednosti.

Standard vrednosti:

Cenitev sem opravil v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ob posebnem upoštevanju MSOV 230, ki obravnava ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 ter ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanja vrednosti (UR. I., RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so

osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način.

Za vrednost sem upošteval tržno vrednost, ki je v točki 30 Okvirja MSOV (2013) podana kot ocenjeni znesek, po katerem naj bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali seznanjeno, previdno in brez prisile. Glede na namen ocenjevanja in značilnosti same predvidene transakcije, sem upošteval tržno vrednost pri nadaljnji uporabi.

Pri ocenjevanju je uporabljen standard poštene vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- ♦ Motivacija kupca in prodajalca je podobna
- ♦ Obe strani dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- ♦ Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- ♦ Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- ♦ Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju
- ♦ Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerem niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastale v teku transakcije.

Omejitvene okoliščine:

- ♦ Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- ♦ Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- ♦ Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- ♦ Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- ♦ Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- ♦ Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- ♦ V ceno poročila niso zajeta dodatna tolmačenja poročila.

Specifične omejitvene okoliščine

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta bremen. Morebitne hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.

B. OPIS NEPREMIČNINE

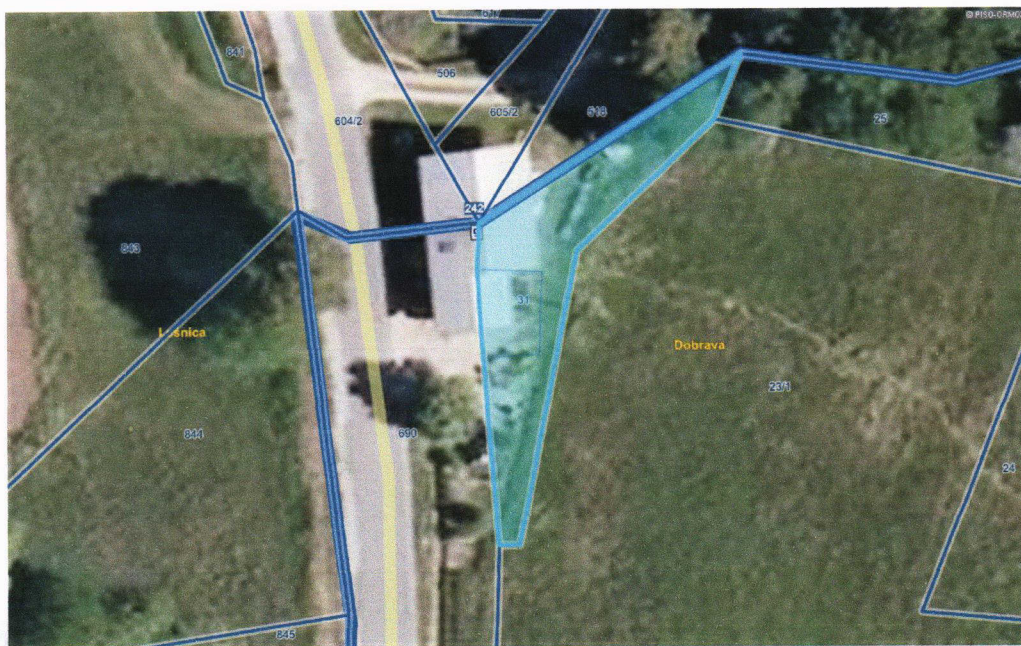
Po podatkih, kateri so mi bili na razpolago, Prostorski portala RS Geodetske uprave RS in Prostorsko informacijski sistem občine Ormož, sem ugotovil, da le manjši del stanovanjske stavbe leži na zemljišču parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek. Preostali del stavbe je lociran na zemljišču parc. št. 690/0 k.o. 318 - Hardek in na zemljiščih parc. št. 518/0, 605/2 in 604/2 k.o. 330 - Lešnica pri Ormožu, katerih pa dolžnika nista lastnika. Objekt leži na območju dveh katastrskih občin. Ugotovljeno je tudi, da obstoječi objekt v naravi ni vrisan v geodetske dokumente.

Po izmerah v razpoložljivih dokumentih je na parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek del objekta v površini cca 48,00 m².

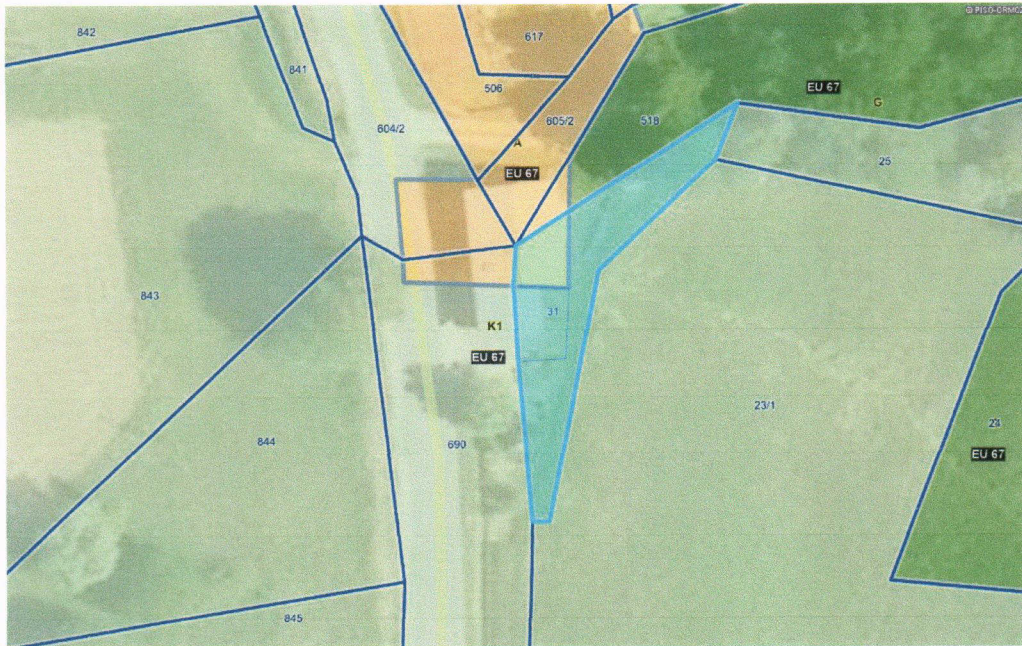
Stavbno zemljišče. Po občinskem prostorskem načrtu občine Ormož je zemljišče parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek (ID znak 318-31/0-0) opredeljena del kot stavbno zemljišče z oznako A - površine razpršene poselitve v izmeri 17,00 m², del zemljišča je kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 - najboljša kmetijska zemljišča v izmeri 113,00 m², katerega pa ovrednoti izvedenka kmetijske stroke.

Iz tega izhaja, da je na zemljišču parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek del objekta v površini 17,00 m² zgrajenega na stavbnem zemljišču, del objekta v površini 31,00 m² pa je zgrajenega na kmetijskem zemljišču.

V izvedenskem mnenju bom ovrednotil del zemljišča, ki predstavlja stavbno zemljišče in stanovanjski objekt, ki leži na parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek, tudi tisti del, ki je zgrajen na kmetijskem zemljišču, kar je skupno 48,00 m².

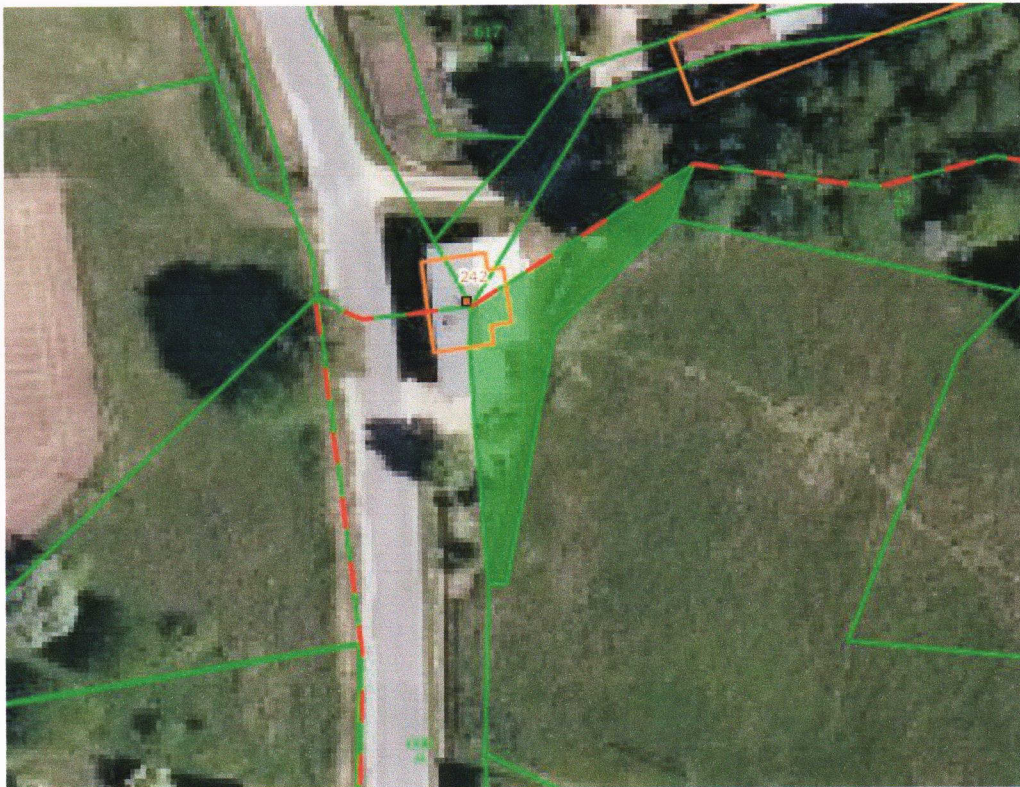


parc. št. 31/0



namenska raba parc. št. 31/0

Vir: Občina Ormož, PISO portal.



parc. št. 31/0

Vir: GURS, Prostorski portal

Stanovanjska stavba, (številka stavbe 242 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu), Dobrava 9 leži ob cesti LC 302021 in je etažnosti P + M. Stari del objekta je bil zgrajen leta 1920. V letih od 2006 - 2008 se je objekt v celoti obnovil in dogradil. Od starega objekta so ostali obodni zidovi in tudi ti so se delno obnovili. Stropovi so v polmontažni opečni izvedbi z betonsko tlačno ploščo. Streha je lesena dvokapnica, krita z Bramac kritino. Streha je brez žlebov in odtočnih cevi. Objekt je brez fasade. Stene so delno ometane, delno pa obložene s stirodurjem. Okna so PVC s termopan zasteklitvijo in notranjimi žaluzijami. Vrata so lesena in PVC izvedbe. Podi so parket, laminati in keramika.

Električna napeljava je podometna in priključena z enofaznim priklopom na električno omrežje. Vodovodna napeljava je preko vodomernega števca priključena na javni vodovod. Odplake so speljane v greznico. Ogrevanje je s pečjo in električnimi radiatorji.





C. IZRAČUN POVRŠIN

Soba	4,86 x 4,05	=	19,68 m ²
Jedilnica	4,54 x 2,89	=	13,12 m ²
Kuhinja	4,26 x 3,57	=	15,21 m ²
Shramba	1,16 x 2,49	=	2,89 m ²
Kopalnica	3,25 x 1,60	=	5,20 m ²
Veranda	1,67 x 1,47	=	2,45 m ²
Soba	3,49 x 4,17	=	14,55 m ²
Soba	2,24 x 2,97	=	6,65 m ²
Soba	2,93 x 3,80	=	11,13 m ²
Soba	4,57 x 2,48	=	11,33 m ²
Prostor	4,47 x 1,71	=	7,64 m ²
Predprostor s stopniščem	4,61 x 2,31	=	10,65 m ²
Predprostor	1,48 x 1,68	=	2,48 m ²
Terasa	3,83 x 2,23 x 0,25	=	2,99 m ²
Balkon	4,11 x 1,71 x 0,25	=	1,51 m ²
Skupaj		=	127,48 m²

Č. IZRAČUN VREDNOSTI

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe vseh treh pristopov k izračunu vrednosti. Pri izračunu vrednosti nepremičnine sem uporabil nabavno vrednostni način in primerjalno metodo.

Nabavno vrednostni način temelji na principu, po katerem preudaren kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Pri tem je potrebno, vrednost že obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave nepremičnine podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi:

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastaranja in
- ekonomskega zastaranja.

Tudi pri nabavno vrednostnem načinu, pa se zemljišče ocenjuje po primerjalnem pristopu, saj elementov za drugačen pristop ni.

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Metoda primerljivih prodaj je najbolj zanesljiva metoda vrednotenja zemljišč, zato ima prednost pred drugimi metodami, če imamo na razpolago prodaje primerljivih prostih zemljišč.

Pri vrednotenju uporabim metodo primerjalnih prodaj, katera je dovolj korektna za določitev tržne vrednosti nepozidanega gradbenega zemljišča v danem primeru na navedeni lokaciji.

PRIMERJALNA TABELA

1. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja februar 2014. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 9,50 EUR.

2. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja julij 2015. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 8,50 EUR

Vir podatkov: CENILEC Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin.

LASTNOSTI	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 1	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 2
vrednost EUR/m ²		9,50	8,50
datum prodaje		02/2014	7/2015
prilagoditev		- 1,01	1,00
prilagojena cena		9,40	8,50
lokacija	slaba	boljša	boljša

121

		0,94	0,95
oblika	slaba	boljša 0,93	boljša 0,94
komunalna opremljenost	delna oprema	boljša 0,97	boljša 0,97
dostop	slabši	boljši 0,98	boljši 0,98
namenska raba	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
		7,81	7,21
Ponder		50	50

Prilagojena cena **7,51 EUR/m² zaokroženo 7,50 EUR/m²**

Z upoštevanjem lokacije, namena izrabe zemljišča, opremljenosti glede infrastrukture obremenitve zemljišča in na osnovi opravljenih primerjav prodajnih cen gradbenih zemljišč in ustreznih uskladitvah znaša cena za m² stavbnega zemljišča na dani lokaciji **7,50 EUR**.

STAVBNO ZEMLJIŠČE

Parc. št. 31/0-del v izmeri 17,00 m²

Cena za m² znaša 7,50 EUR

17,00 m² x 7,50 EUR/m² = **127,00 EUR**

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA

NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m² znaša 730,00 EUR.

1. – neto površina 127,48 m²
 – NS/m² 730,00 EUR

127,48 m² x 730,00 EUR/m² = **93.060,00 EUR**

Vrednost zmanjšam zaradi nedokončanosti - 13,00 %

93.060,00 EUR - 13,00 % = 80.962,00 EUR

Nadomestitveni strošek **80.962,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	30 let
DK	38,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	10 let
KK	25,00 %

DK/KK – 60/40

$80.962,00 \text{ EUR} \times 0,38 \times 0,60$	$=$	18.459,00 EUR
$80.962,00 \text{ EUR} \times 0,25 \times 0,40$	$=$	8.096,00 EUR
Skupaj		26.555,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

$\text{Strošek objekta (SO)} = \text{NS} - \text{ZO} = 80.962,00 \text{ EUR} - 26.555,00 \text{ EUR} = \mathbf{54.407,00 \text{ EUR}}$

5.2.2. PRIMERJALNA METODA

Bistvo tega pristopa je primerjava, analiza ter prilagoditev primerljivih podatkov med izvedenimi prodajami in obravnavano nepremičnino.

Primerljiva transakcija 1:

Stanovanjska stavba v Ormožu. Leto gradnje 1972. Neto tlorisna površina 181,00 m². Prodaja na prostem trgu, september 2014. Cena na m² površine, zmanjšane za vrednost zemljišča, je 342,00 EUR.

Primerljiva transakcija 2:

Stanovanjska stavba v Ormožu. Leto gradnje 1979. Neto tlorisna površina 165,00 m². Prodaja na prostem trgu, avgust 2014. Cena na m² površine, zmanjšane za vrednost zemljišča je 363,00 EUR.

Vir podatkov: CENILEC Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin.

Prilagoditve		Ormož	Ormož
Primerljive prodaje			
Velikost prostorov v m ²	127,48	181,00	165,00
Cena na m ²		342,00	363,00
Prilagoditve v %			
Čas prodaje		- 1	- 1
Velikost prostorov		0	0
Starost		+ 7	+ 6
Površina		- 2	-1
Vzdrževanje		0	0
Makro lokacija		- 2	- 2
Mikrolokacija		- 2	- 2
Prilagoditev skupaj		0	0
Vrednost/m ²		342,00	363,00
Ponder		50	50
Tržna vrednost na m ²		EUR/m ²	352,00
Neto tlorisna površina stanovanja		m ²	127,48
Vrednost nepremičnine		44.872,96 EUR	
Zaokroženo		44.873,00 EUR	

Upoštevam ponder 50% za stroškovni način in 50% za primerjalno metodo

Nabavno vrednostni način	27.203,00 EUR
Primerjalna metoda	22.436,00 EUR
Skupaj	49.639,00 EUR

Delež vrednosti objekta, leži na zemljišču parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek znaša **15.884,00 EUR**.

Vrednost dela zemljišča ID znak 318-31/0-0, parc. št. 31/0 k.o. 318 - Hardek, ki je stavbno zemljišče in vrednost dela stanovanjske stavbe, ki leži na zazidljivem in nezazidljivem zemljišču.

Stavbno zemljišče	127,00 EUR
Stanovanjska stavba	15.884,00 EUR
Skupaj	16.011,00 EUR

Izjava

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- mi pri izdelavi poročila ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.



IZVEDENEC
Boris Antolič