

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

PREDMET:

STANOVANJSKA HIŠA S POSLOVNIM DELOM,
KMETIJSKIM OBJEKTOM IN PRIPADAJOČIM
ZEMLJIŠČEM, ŠESTOVA ULICA 15, METLIKA



LASTNIKI NEPREMIČNINE: **ALJOŠA MAKSIMOVICH**
JEDINŠČICA 32
NOVO MESTO

NAROČNIK CENITVE:

RS
OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU

OCENJEVALKA :

MARJETKA SAJE LUKŠIČ univ.dipl.inž.grad.
DRSKA 26
NOVO MESTO

OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU

Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) 13.4.2018 v 1 izvodih
s 1 prilogami. (STRŠKOVNIK)

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 12.4.2018, št. R 59205

Pisanje je taksirano s €, pisanje prejeto brez takse.

Podpis pristojne sodne osebe:

.....

IDENTIFIKACIJA
NEPREMIČNINE:

stanovanjska hiša s poslovnimi prostori, leseno
lopo in pripadajočim zemljiščem ,
Šestova ulica 15, Metlika

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI
PODATKI:

parc.št. 4463 , k.o. 1515 Metlika

NAMEN OCENITVE:

izvršilna zadeva - izterjava

DATUM VREDNOTENJA : 12.4.2018

TRŽNA VREDNOST :
NEPREMIČNINE
na datum vrednotenja

133.000,00 EUR

OCENJEVALKA :

MARJETKA SAJE LUKŠIČ univ.dipl.inž.grad.
DRSKA 26
NOVO MESTO



UVOD

Seznam vsebine

- Izhodišča za ocenjevanje
- Predstavitev podatkov
- Vrednotenje
- Zaključek
- izračun primerljive prodaje za zemljišča
- izračun po stroškovni metodi za objekt
- priloge

Izjava ocenjevalke

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 utemeljitvenimi pogoji, navedeni v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in 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, doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka , povezanega s tako obliko dogovora
- cenilka je osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega poročila
- pri izdelavi poročila ni cenilki nihče nudil pomembne strokovne pomoči

IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Naročnik cenitve želi oceno tržne vrednosti nepremičnine zaradi postopka v izvršilni zadevi upnika : MARKO LENART, Šolska ulica 14, Novo mesto, ki ga zastopa odv. Matjaž Medle, Kratka ulica 1, Novo mesto, zoper dolžnika : ALJOŠA MAKSIMOVIC, Nad mlini 2e, Novo mesto

Ocena tržne vrednosti je narejena po metodi stroškovnega pristopa, zemljišče pa po metodi primerljivih prodaj.

Nepremičnina je obremenjena s hipoteko ter dosmrtno služnosti stanovanja.

Pri ogledu ni bil prisoten niti lastnik niti njegov pooblaščenec, tako da notranjosti objekta nisem videla.

PREDSTAVITEV PODATKOV

Lastništvo

Lastništvo je izkazano z vpogledom v zemljiško knjigo (glej prilogo).

Velikost parcele

Iz podatkov podatkovne baze PISO je razvidno, da je parcela vpisana pod ZKV 1938 in je sledeče velikosti :

<i>Parc. št.</i>	<i>Površina (m²)</i>
4463	687,00

Parcela je po planskih aktih klasificirana kot SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.

Splošni podatki

Predmet je ocena tržne vrednosti stanovanjsko poslovnega objekta s pomožnim objektom in s pripadajočim zemljiščem.

Opis lokacije

Lokacija se nahaja v naselju stanovanjskih hiš malo iz centra Metlike, v bližini tovarne Beti, v Šestovi ulici.

Parcela je v rahlem naklonu, dostopna po asfaltni cesti.

Komunalni priključki

Na lokaciji so sledeči komunalni priključki : elektrika , vodovod, kanalizacija, telefon

Opis objektov

STANOVANJSKA HIŠA

Objekt je zidana stanovanjska stavba. Obsega pritličje, nadstropje in mansardo. K stanovanjski hiši je bil kasneje izveden prizidek, kjer so v pritličju poslovni prostori, v nadstropju pa pokrita terasa. Poleg objekta je še lesena nadstrešnica, za objektom pa lesena lopa.

Po podatkih iz portala prostor je objekt zgrajen leta 1965 in bil leta 1997 obnovljen (okna, fasada, streha) ter prizidan poslovni del.

To je zidan objekt z armiranobetonskimi medetažnimi ploščami, lesenim ostrešjem in bitumensko kritino. Ograje balkonov in teras so lesene. Stavbno pohištvo je v pvc izvedbi.

Fasada je spodaj obložena s kamnitimi ploščami, zgoraj ometana. V kamniti izvedbi je tudi zunanje stopnišče in tlak pred objektom.

Pod nadstrešnico so položeni betonski tlakovci, za objektom pa kulir plošče in beton.

Okolica je lepo urejena urejena.

Velikost objektov

Velikost objekta sem povzela iz portala Prostor in sicer

stanovanjska hiša	306 m2
poslovni objekt	60 m2
lopa	24 m2
nadstrešnica	20 m2

VREDNOTENJE

Vrednotenje je izvedeno posebej za zemljišče po metodi primerljivih prodaj in posebej za objekte in zunanjo ureditev po stroškovni metodi

ZEMLJIŠČE – metoda primerljivih prodaj

V lanskem in letošnjem letu na tem območju ni bilo prodanih veliko zemljišč, zato je zelo težko najti enakovredne prodaje. Prodanih je bilo le nekaj zemljišč manjše velikosti, vsa po 20,0 EUR/m².

Prvo zemljišče

Pogodbena cena: 460 €
Sklenitev posla: Julij 2017
Lokacija: METLIKA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje

Površina parcele: 23 m²

Drugo zemljišče

Pogodbena cena: 300 €
Sklenitev posla: Avgust 2017
Lokacija: METLIKA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)

Površina parcele: 14 m²

- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)

Površina parcele: 1 m²

OBJEKT – stroškovna metoda

Upoštevam, da je tak objekt možno zgraditi po 750 EUR/m².

ZAKLJUČEK

Vrednost nepremičnine ocenjujem na 133.000,00 EUR.

Ocena je približna, ker objekta znotraj nisem videla , zato vrednost sloni na predpostavkah. Prav tako v Beli krajini ni veliko transakcij, zato je tudi zelo malo primerljivih prodaj.



PRIZIDEK



LOPA



NADSTREŠNICA

1. ZEMLJIŠČE – metoda primerljivih prodaj

Elementi	Referenčne prodaje		
	ocenjevana	zemljišče 1	zemljišče 2
Indikativna prodajna cena (EUR/m2)		20,00 EUR	20,00 EUR
datum prodaje	01.18	07.17	08.17
časovna prilagoditev		1,02	1,02
cena /enoto s prilagoditvijo		20,40 EUR	20,40 EUR
pogoji prodaje			
prilagoditev za pogoje	enako	enako	
faktor		1,00	1,00
cena /enoto s prilagoditvijo		20,40 EUR	20,40 EUR
lokacija			
prilagoditev za lokacijo	enako	enako	
faktor		1,00	1,00
cena /enoto s prilagoditvijo		20,40 EUR	20,40 EUR
fizične značilnosti			
površina (m2)	687,00 manjše	manjše	
faktor		1,02	1,02
oblika	enako	enako	
faktor		1,00	1,00
dostop	enako	enako	
faktor		1,00	1,00
komunalna opremljenost	enako	enako	
faktor		1,00	1,00
prilagoditev za fizične značilnosti		1,02	1,02
cena /enoto s prilagoditvijo		20,81 EUR	20,81 EUR
uteži		0,50	0,50
prilagojena cena			
izračun	20,81 EUR		
zaokrožitev	21,00 EUR		

VREDNOST CELE PARCELE **14.427,00 EUR**

STROŠKOVNA METODA

1. Zemljišče 14.427,00 EUR

2. Ocena vrednosti objekta

Nabavni strošek novega objekta, upoštevajoč podatek, da je trenutna nabavna vrednost 750,00 EUR za m², znaša:

$$306,00 \text{ m}^2 * 750,00 \text{ EUR} = 229.500,00 \text{ EUR}$$

fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba: 45 let

ekonomska življenjska doba: 80 let

$$45 / 80 = 0,56$$

$$0,56 * 229.500,00 \text{ EUR} = 129.093,75 \text{ EUR}$$

funkcionalno zastaranje

ni

$$306,00 \text{ m}^2 * 0,00 \text{ EUR} = 0,00 \text{ EUR}$$

ekonomsko zastaranje

Obremenjenost s služnostjo, lokacija

$$306,00 \text{ m}^2 * 80,00 \text{ EUR} = 24.480,00 \text{ EUR}$$

2. Ocena vrednosti prizidka

Nabavni strošek novega objekta, upoštevajoč podatek, da je trenutna povprečna nabavna vrednost podobnega objekta 700,00 EUR za m2, znaša:

$$60,00 \text{ m2} \quad * \quad 700,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 42.000,00 \text{ EUR}$$

fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba: 21 let
ekonomska življenjska doba: 60 let

$$21 / 60 = 0,35$$

$$0,35 \quad * \quad 42.000,00 \text{ EUR} \quad = \quad 14.700,00 \text{ EUR}$$

funkcionalno zastaranje

ni

$$60,00 \text{ m2} \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

ekonomsko zastaranje

ni

$$60,00 \text{ m2} \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

rekapitulacija zastaranja

fizična obrabljenost	14.700,00 EUR
funkcionalno zastaranje	0,00 EUR
ekonomsko zastaranje	0,00 EUR
	14.700,00 EUR

strošek objekta

$$42.000,00 \text{ EUR} \quad - \quad 14.700,00 \text{ EUR} \quad = \quad 27.300,00 \text{ EUR}$$

2. Ocena vrednosti lope

Nabavni strošek novega objekta, upoštevajoč podatek, da je trenutna povprečna nabavna vrednost podobnega objekta 300,00 EUR za m², znaša:

$$24,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 300,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 7.200,00 \text{ EUR}$$

fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba: 30 let

ekonomska življenjska doba: 50 let

$$30 / 50 = 0,60$$

$$0,60 \quad * \quad 7.200,00 \text{ EUR} \quad = \quad 4.320,00 \text{ EUR}$$

funkcionalno zastaranje

ni

$$24,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

ekonomsko zastaranje

ni

$$24,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

rekapitulacija zastaranja

fizična obrabljenost 4.320,00 EUR

funkcionalno zastaranje 0,00 EUR

ekonomsko zastaranje 0,00 EUR

4.320,00 EUR

strošek objekta

$$7.200,00 \text{ EUR} \quad - \quad 4.320,00 \text{ EUR} \quad = \quad 2.880,00 \text{ EUR}$$

2. Ocena vrednosti nadstrešnice

Nabavni strošek novega objekta, upoštevajoč podatek, da je trenutna povprečna nabavna vrednost podobnega objekt a 200,00 EUR za m2, znaša:

$$20,00 \text{ m2} \quad * \quad 200,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 4.000,00 \text{ EUR}$$

fizična obrabljenost

dejanska življenska doba:

20 let

ekonomska življenska doba:

40 let

$$20 / 40 =$$

0,50

$$0,50 \quad * \quad 4.000,00 \text{ EUR} \quad = \quad 2.000,00 \text{ EUR}$$

funkcionalno zastaranje

ni

$$20,00 \text{ m2} \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

ekonomsko zastaranje

ni

$$20,00 \text{ m2} \quad * \quad 0,00 \text{ EUR/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ EUR}$$

rekapitulacija zastaranja

fizična obrabljenost

2.000,00 EUR

funkcionalno zastaranje

0,00 EUR

ekonomsko zastaranje

0,00 EUR

2.000,00 EUR**strošek objekta**

$$4.000,00 \text{ EUR} \quad - \quad 2.000,00 \text{ EUR} \quad = \quad 2.000,00 \text{ EUR}$$

rekapitulacija zastaranja

fizična obrabljenost	129.093,75 EUR
funkcionalno zastaranje	0,00 EUR
ekonomsko zastaranje	24.480,00 EUR
	<hr/>
	153.573,75 EUR

strošek objekta

$$229.500,00 \text{ EUR} - 153.573,75 \text{ EUR} = 75.926,25 \text{ EUR}$$

3. Ocena vrednosti zunanje ureditve

Upoštevam 100 m2 površin

$$100,00 \text{ m2} * 70,00 \text{ EUR} = 7.000,00 \text{ EUR}$$

fizična obrabljenost in ekonomsko zastaranje

Upoštevam 10 EUR zmanjšanja

$$100,00 \text{ m2} * 10,00 \text{ EUR/m2} = 1.000,00 \text{ EUR}$$

strošek zunanje ureditve

$$7.000,00 \text{ EUR} - 1.000,00 \text{ EUR} = 6.000,00 \text{ EUR}$$

4. Ocena donosa investitorja

Donos je ocenjen v višini 4% stroškov objekta in zunanje ureditve

$$0,04 * (108.106,25 \text{ EUR} + 6.000,00 \text{ EUR}) = 4.564,25 \text{ EUR}$$

5. Rekapitulacija

vrednost zemljišča	14.427,00 EUR
strošek objekta	108.106,25 EUR
strošek zunanje ureditve	6.000,00 EUR
donos investitorja	4.564,25 EUR
	<hr/>
	133.097,50 EUR



parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
4463	1515-METLIKA		687
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1928	ne	6023-0	2.11.1998

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	918	30,00
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	928	96,00
ZEMLJIŠČE		561,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	100,00
dejanska raba	delež (%)
3000 pozidano zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
24767865		106.971,48	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 4463	stavbna zemljišča (100%)	687,00	953,37
del stavbe 912-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	16,20	126,36
del stavbe 918-1	1230401 prostori za storitvene dejavnosti	60,00	21.101,85
del stavbe 1877-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	24,00	187,20
del stavbe 928-1	1110001 stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem	309,60	84.602,70

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.2.2018 - 11:49:41

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1515 4463
 katastrska občina 1515 METLIKA parcela 4463 (ID 4774785)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 3013785
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. EMŠO: 0909970*****
 osebno ime: Aljoša Maksimović
 naslov: Jedinščica 032, 8000 Novo mesto
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.11.2006 13:00:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11080578	10.03.2008 12:00:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
15114430	11.10.2012 13:50:48	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11080578
 čas začetka učinkovanja 10.03.2008 12:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 407 - vknjižena služnost stanovanja
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1515 METLIKA parcela 4463 (ID 4774785)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti stanovanja, z dne 10.03.2008, se vknjiži dosmrtna služnost stanovanja za Kočever Dušanko, roj. 11.12.1965, iz Metlike, Šestova ulica 15.
 imetnik:
 1. EMŠO: 1112965*****
 osebno ime: Dušanka Kočever
 naslov: Šestova ulica 015, 8330 Metlika
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.03.2008 12:00:00
 zveza - ID osnovnega položaja: 3013785

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 15114430
čas začetka učinkovanja 11.10.2012 13:50:48
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1515 METLIKA parcela 4463 (ID 4774785)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 100.000,00 EUR
 obresti: brezobrestno
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 31.12.2012
 dodatni opis:
 Vračilo v enkratnem znesku in to najkasneje do 31.12.2012, do takrat brezobrestno, v primeru zamude oz. neplačila zapadle terjatve na dogovorjeni datum zapadlosti, celotna terjatev zapade v plačilo skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki v tem primeru tečejo od 01.01.2013 dalje do plačila.
imetnik:
 1. EMŠO: 0206970*****
 osebno ime: Marko Lenart
 naslov: Šolska ulica 014, 8000 Novo mesto
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.10.2012 13:50:48
zveza - ID osnovnega položaja: 3013785
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15114431	11.10.2012 13:50:48	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17929319	25.05.2016 13:41:07	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 15114431
čas začetka učinkovanja 11.10.2012 13:50:48
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Zaznamuje se neposredna izvršljivost Posojilne pogodbe in sporazuma o ustanovitvi hipoteke z dne 11.10.2012 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve na podlagi čl. 142 SPZ notarja Janeza Ferleža, opr. št. SV 398/12 z dne 11.10.2012.

ID pravice / zaznambe 17929319
čas začetka učinkovanja 25.05.2016 13:41:07
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU
 opr. št. postopka I 114/2016
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Črnomlju I 114/2016 z dne 23.5.2016 se zaznamuje SKLEP O IZVRŠBI zaradi izterjave izvršljive denarne terjatve upnika Marka Lenarta v znesku 100.000,00 EUR spp, z učinkom od trenutka od katerega učinkuje vknjižena hipoteka pod ID 15114430.