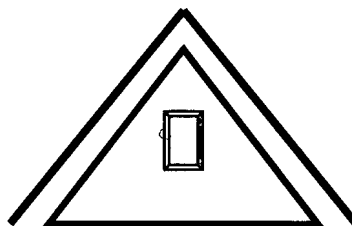


10/2

MAJCEN FRANC 0277 In 2-2013



1



**Janez Brunčič dipl. ing. gradb.**  
*pisarna – Prešernova 29*  
9250 Gornja Radgona  
tel. 02 56 49 700, fax: 02 56 49 701  
www: [projekt-invest.si](http://projekt-invest.si)

## IZVEDENSKO MNENJE

### cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev parc. št.:

- 527/0, k.o. 184 – Gornja Radgona

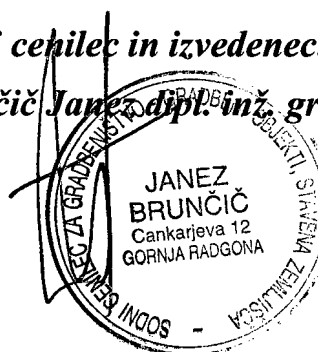
**Naročnik:** Okrajno sodišče v Gornji Radgoni

**Kerenčičeva 3**

**9250 Gornja Radgona**

**Sodni cenilec in izvedenec:**

**Brunčič Janez dipl. inž. grad.**



8.7.2016

## **I. Izjava ocenjevalca**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- so prikazane moje analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni so s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, ter nismo pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za našo storitev v vez z ceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

## **II. Omejitveni pogoji:**

Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

*Na stanovanje je dana služnostna pravica brezplačnega stanovanja do smrti Majcen Franca v korist Timoteja Majcena - kar upoštevam pri vrednotenju nepremičnine (možnost oz. nezmožnost oddaje v najem).*

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

ID pravice / zaznambe	15913276
čas začetka učinkovanja	21.01.2013 13:27:17
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvirne
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V GORNJI RADGONI
opr. št. postopka	In 2/2013
dodatni opis:	
Sklep Okrajnega sodišča v Gor Radgoni In 2/2013	

ID pravice / zaznambe	16103334
čas začetka učinkovanja	18.11.2013 13:59:28
vrsta pravice / zaznambe	407 - vključena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	parcels št. 527/0 k.o. 184 - GORNJA RADGONA (ID 4524330)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa darilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice stanovanja, z dne 21.05.2008, SV 392/2008 in Odločbe centra za socialno delo, z dne 15.09.2008, številka 1201-111/2008, se vkljuži osebna služnost stanovanja, brezplačno, do smrti Majcen Franca, v korist Timoteja Majcena. Čas prenehanja se ravna po smrti obdarjenca Majcen Franca.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0105994*****
osebno ime:	Timotej Majcen
naslov:	Apaška cesta 005, 9250 Gornja Radgona
začetek učinkovanja vpisa imetnika	18.11.2013 13:59:28
zveza - ID osnovnega položaja:	512615
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

*Nepremičnina - pritlični del ni katastrsko oz. zemljiško urejena prizidki so izvedeni na parcele, ki niso predmet cenitve oz. last lastnika parcele št. 527. Stanovanjski del (zgornje nadstropje) ni urejeno z ustrezno dokumentacijo za spremembo namembnosti stavbe iz bivšega gasilskega doma v stanovanje, vključno z dozidavo in nadzidavo za kurilnico in plinohram.*



### **III. Uporabljeno gradivo**

- Ogled izmere in fotografski posnetki objekta na dan 5.7.2016
- Sklep o določitvi izvedenca št. In 2/2013
- Email - podatki pridobljeni od lastnika z dne 4. 7. 2016
- Digitalni podatki o parceli in nepremičnin
- Podatki o prodajah Trg nepremičnin

### **IV. Prisotni pri ogledu:**

- Pri ogledu na željo lastnika g. Franc Majcen ni bilo prisotnih (glej Email z dne 4. 7. 2014).

### **V. Uporabljeni predpisi:**

- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Zakon o graditvi objektov Ur. list RS 126/2007 ZGO - 1B
- Zakon o urejanju prostora Ur. list RS 110/2002
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- Standard SIST ISO 9836
- Metode vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013 -203)
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Uradni list RS št. 88/2010, 1/2012 in 35/2013.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih, Ur. l. RS št. 17/2015
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Uradni list RS, št. 50/2015.

### **VI. Pridobljene odločbe in certifikati:**

- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
  - gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
  - gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
  - stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA , z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994
- Potrdilo CEEPNa o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij, 3-5. Julij 1996.
- Potrdilo Ministrstva za pravosodje o opravljenem izpitu »Tržno vrednotenje 2003«, št. potrdila 165-04-28/04, z dne 18. 7. 2006

8.7.2016

- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, MSOV 2013 - 230
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICOS 10. 11. 2012
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICGRAS 12. 12. 2012
- II. Strokovno srečanje Ministrstva za pravosodje, 16.5.2013
- Pravosodna konferenca Izvedeništvo v sodnih postopkih, Brdo pri Kranju, 13.12.2013
- III. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 24. 10. 2014
- V. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 5. 2016

## VII. Namen uporabe mnenja:

Za potrebe sodišča.

**VIII. Datum izdelave mnenja:**

Datum na katerega se nanaša cenitev je 8. julij 2016.

## **IX. Podatki o soseski – trendi razvoja soseske:**

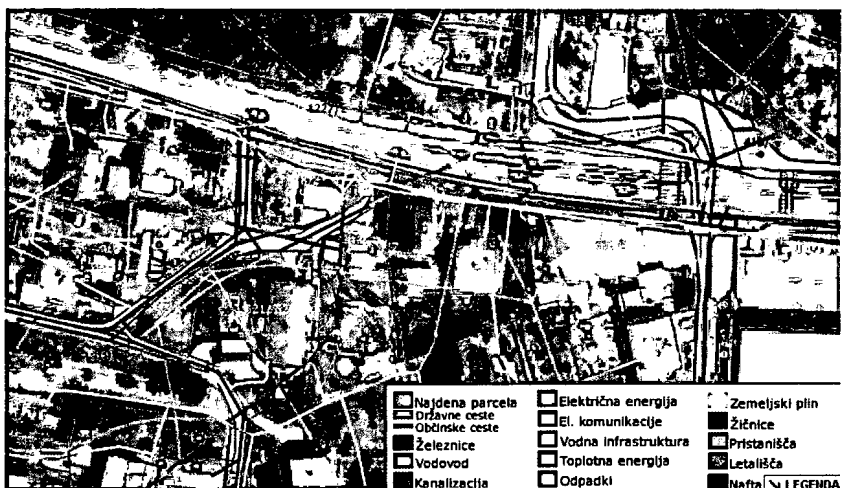


Mesto Gornja Radgona. V bližini se nahajajo posamezni stanovanjski in poslovni objekti.

## **X. Podatki o lokaciji:**

Stavno zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani regionalni cesti. Zemljišče je blago nagnjeno. Lokacija je primerna za individualno stanovanjsko gradnjo.

## **XI. Komunalna opremljenost:**



Parcela je komunalno opremljena z vso mestno komunalno infrastrukturo.

## XII. Podatki o nepremičninah:

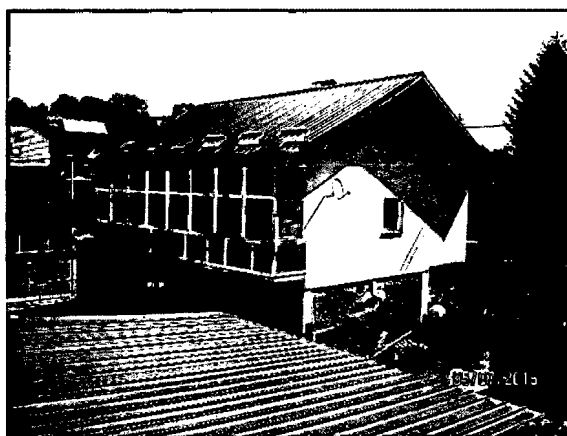
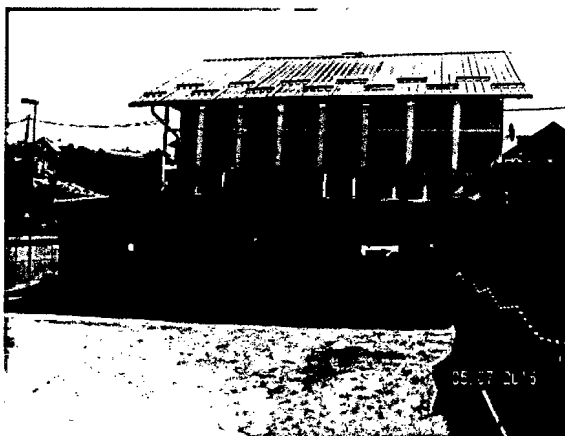


Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine
184 GORNJA RADGONA	527	195	NE	0,00	34.985 €

### Katastrska občina 184 Številka parcele 527

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M <sup>2</sup> )
Pozidano zemljišče	195

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M <sup>2</sup> )
območja stavbnih zemljišč	195



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
184 GORNJA RADGONA	109	NE	1

#### Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša

NASLOV STAVBE	Gornja Radgona, Apaška cesta 5
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	10,0
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1912
LETO OBNOVE FASADE	1994
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
DVIGALO	Da
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m

#### Katastrska občina 184 številka stavbe 109 številka dela stavbe 1

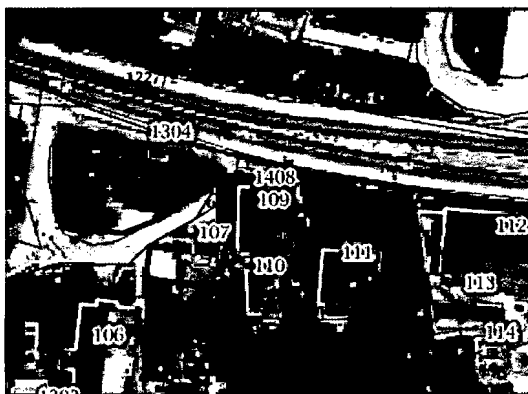
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
---------------------------	---

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	80,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	170,0
LETO OBNOVE OKEN	1994
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1982
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4
<b>Seznam dodatnih prostorov</b>	
<b>PROSTORI STANOVANJA</b>	<b>POVRŠINA PROSTORA (M2)</b>
Odprt balkon	17,00
Garaža	18,00
Kuhalnica	6,00
Klet, shramba	4,00
Drvarnica	30,00
<b>Parkirni prostor</b>	
<b>VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA</b>	<b>ŠTEVILO PARKIRNIH MEST</b>
1 - Samostojna zaklenjena garaža	1

#### Opis objekta št. 109: Stanovanjska hiša

Osnovna starost objekta je iz leta 1912, večje obnove so se vršile leta 1994. Etažnost objekta je P+I. V pritličnem delu se nahaja drvarnica in garaža. Izveden je prizidek za dvigalo za invalida, ki vodi v stanovanjski del. Na južnem delu je izdelan prizidek kuhalnice in plinohrama (na sosednji parceli - ni predmet cenitve). Na severnem delu pa lesena garaža - nadstrešek velikosti 10 x 3,5 m.

Instalacije so bile obnovljene leta 1994, v etažnem delu je bila obnovljena fasada in okna leta 1994. V pritličnem delu kjer se nahaja garaže in drvarnica večjih vlaganj ni bilo. Stanovanjski del je dokončan izvedena so običajna obrtniška dela in vse potrebne instalacije. Ogrevanje je centralno. Stanovanje je v uporabi in normalno vzdrževano.



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
184 GORNJA RADGONA	1408	NE	1

#### Katastrska občina 184 številka stavbe 1408 – Dvigalo

DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
LETO IZGRADNJE STAVBE	2000

Katastrska občina 184 številka stavbe 1408 številka dela stavbe 1

8.7.2016



DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stopnišče, hodnik
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	3,8

### **XIII. Načini ocenjevanja vrednosti - standard MSOV 2013 (230)**

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve.

### **XIV. Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.

#### **Najemnina**

Pri ocenjevanju vrednosti nadrejene pravice, ki se daje v najem, ali pravice, ki je ustvarjena z najemom, je treba upoštevati pogodbeno najemnino; če sta različni, se upošteva tržna najemnina.

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

### **XV. Način tržnih primerjav**

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na

kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugimi cena na sobo ali cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. Če je le mogoče, naj bo uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoljskimi, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

## **XVI. Nabavnovrednostni način**

Ta način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.

V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar mora biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva.

Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od sodobne enake nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

## **XVII. Pregled tržnih analiz in analize okolja:**

Vse podatke primerljivih prodaj in najemov pridobim iz aplikacije CENILEC <https://cenilci.cgsplus.si/Login/Default.aspx?ReturnUrl=%2f>. Pri pridobivanju podatkov o tržnih prodajah upoštevam kriterij:

- lokacija, izbiramo območja lokacije nepremičnine, ki jo cenim
- datuma prodaje, izbiram datum čim bližje datumu na katero se nanaša cenitev

- leto gradnje, izbiram letnice grajenih objektov ki so čim bliže letnici grajenega objekta, ki ga cenim
- višino transakcije, izbiram transakcije, ki so čim bližji predpostavljenimi vrednosti obravnavane nepremičnine
- prodano površini, izbiram površine, ki so čim bliže površini, ki je predmet cenitve.

S takšnim pristopom se izogibam potrebam po večjih prilagoditvah med posameznimi znanimi tržnimi transakcijami.

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča prodajajo od ca 16,1 – 53,9 EUR/m<sup>2</sup>, povprečno za 25,9 EUR/m<sup>2</sup>, kar je za to okolje realna tržna povprečna vrednost. Omenjena vrednost velja za prosta stavbna zemljišča z urejenim dostopom ter možnostjo priključka vode in elektrike oz. s priključki na parceli.

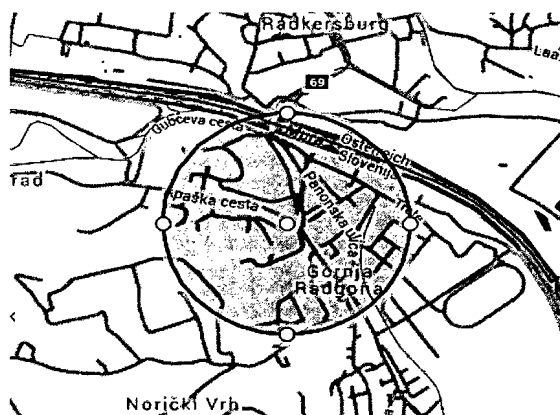
Iz pregleda primerljivih prodaj stanovanjskih objektov je razvidno, da se podobne stanovanjske hiše po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno od ca 386 EUR/m<sup>2</sup> do 753 EUR/m<sup>2</sup>, povprečno za 523 EUR/m<sup>2</sup>. V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

Iz pregleda primerljivih najemnin za stanovanjske hiše ugotavljam da je to možno doseči od ca 1,2 – 2,7 EUR/m<sup>2</sup> oz. povprečno 1,8 EUR/m<sup>2</sup>. Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta. V primeru upoštevanja plombe v ZK je možnost oddaje v najem bistveno nižja.

## **XVIII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah**

**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča**

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	17.185,71
Povprečna površina:	795,71
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	21,60
Izbrani rezultati	
Števil izbranih poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	17.185,71
Povprečna površina:	795,71
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	21,60



ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Površina parcele	Vrsta zemljišča	Cena €/m2
-610.615	ProTrg	1.300 €	17.4.2012	GORNJA RADGONA	413/3, 413/4	52 m	GradStavDelKo	25,00 €
-596.789	ProTrg	20.000 €	1.3.2012	GORNJA RADGONA	1164/10	1082 m	GradStavDelKo	18,48 €
-578.277	ProTrg	13.000 €	17.11.2011	GORNJA RADGONA	974/3	241 m	GradStavDelKo	53,94 €
-562.645	ProTrg	30.000 €	15.9.2011	GORNJA RADGONA	153/2	1071 m	GradStavDelKo	28,01 €
218.112	ProTrg	9.000 €	17.6.2015	GORNJA RADGONA	908/5	470 pr	GradStavKomO	19,15 €
232.055	ProTrg	21.000 €	25.9.2015	GORNJA RADGONA	1139/9	1013 m	GradStavDelKo	20,73 €
269.220	ProTrg	26.000 €	25.4.2016	GORNJA RADGONA	1178, 1179	1616 m	GradStavDelKo	16,09 €
Povprečna prodaja stavbnega zemljišča v Gornji Radgoni: (R=0,5 km)								25,92 €

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>25,92</b>		<b>25,00</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, namen</b>	normalni	0	normalni	0
<b>Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		25,92		25,00
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		20,73		5,00

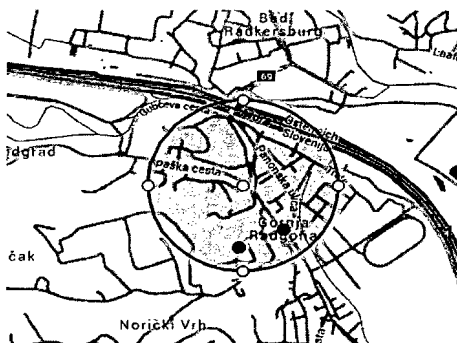
**Prilagojena  
vrednost v EUR/m<sup>2</sup> 25,732**

Katastrska občina	Številka parcele			
184 GORNJA RADGONA	527			
NAMENSKA RABA		Površina (m <sup>2</sup> )		
območja stavbnih zemljišč		195	25,73 €	5.018 €

**Vsa zemljišča skupaj 5.018 €**

**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem**

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	3
Povp. pogodb. cena posla:	71.666,67
Povprečna površina:	160,33
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	446,99
Izbrani rezultati	
Števil izbranih poslov:	3
Povp. pogodb. cena posla:	71.666,67
Povprečna površina:	160,33
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	446,99



Obravnavana stavba: Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša  
 Neto površina 153,0  
 Grajeno leta 1994

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina stavbe	EUR/m <sup>2</sup>
-638.043	80.000 €	27.2.2013	GORNJA RADG	129	StanH	1986	187	428 €

Prilagoditve:

- 14.545 €	Površina	- 34,00
4.028 €	Starost razlika	- 8
- €	Čas prodaje	0,00%
- €	Lokacija	0,00%
- €	Fizične značilnosti	0,00%
69.483 €	Prilagojena vrednost	454 €
Utež	33%	151 €

165.062	55.000 €	18.8.2014	SPODNJI IVANJ	52	StanH	1980	73	753 €
---------	----------	-----------	---------------	----	-------	------	----	-------

Prilagoditve:

60.274 €	Površina	80,00
12.414 €	Starost razlika	- 14
- €	Čas prodaje	0,00%
- €	Lokacija	0,00%
- 25.538 €	Fizične značilnosti	-20,00%
102.150 €	Prilagojena vrednost	668 €
Utež	33%	223 €

209.691		28.4.2015	GORNJA RADG	1272	TehPomP	1999	10	
209.691		28.4.2015	GORNJA RADG	829	KmetOb	1999	45	
209.691	80.000 €	28.4.2015	GORNJA RADG	827	StanH	1997	152,1	

Prilagoditve:

- 20.898 €	Površina	- 54,10
- 2.533 €	Starost razlika	3
- €	Čas prodaje	0,00%
- €	Lokacija	0,00%
- €	Fizične značilnosti	0,00%
56.569 €	Prilagojena vrednost	370 €
Utež	33%	123 €

Skupaj uteži 100%

Ocena	76.067 €	497 EUR/m <sup>2</sup>	povpr.	523 €
-------	----------	------------------------	--------	-------

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Statistika	
<b>Vsi rezultati</b>	
Št. poslov:	8
Povp. pogodb. cena posla:	400,16
Povprečna površina:	161,80
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	2,47
<b>Izbrani rezultati</b>	
Števil izbranih poslov:	8
Povp. pogodb. cena posla:	400,16
Povprečna površina:	161,80
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	2,47



ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Oddana površina	Cena €/m2
4.521	ProTrg		24.8.2012	MALNA	91	SVETI JURIJ V	StanH	1989	259,16	
4.521	ProTrg	650 €	24.8.2012	MALNA	91	SVETI JURIJ V	Drug	1989	71	
									330,16	1,97 €
60.422	ProTrg	300 €	1.12.2013	MURSKA SOBO	882	MURSKA SOB	StanH	1989	89	3,37 €
62.520	ProTrg	100 €	5.12.2012	ČREŠNJEVCI	443	GORNJA RAD	StanH	1992	192,5	0,52 €
101.891	ProTrg	167 €	16.11.2012	ČRNLAVCI	862	MURSKA SOB	StanH	1986	167	1,00 €
134.803	ProTrg		1.12.2013	MORAVCI	428	MORAVSKE T	StanH	1988	126	
134.803	ProTrg	400 €	1.12.2013	MORAVCI	428	MORAVSKE T	StanH	1988	126	
									252	1,59 €
261.850	ProTrg	450 €	16.3.2016	MURSKA SOBO	1530	MURSKA SOB	StanH	1996	110	4,09 €
Povprečna cena najema stanovanjske hiše:										2,09 €

Prilagoditev najema

Odstopanja od povprečja:

- Kvaliteta	-10%	- 0,21 €
- Plomba ZK	-40%	- 0,84 €

Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše	1,04 €
---	--------

Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo 1,429%

Diskontna mera

Donosnost na netveganih naložb 3,00%

Pribitki:

Nezasedenost, neizterjava 30% donosnosti

netveganih naložb 0,90%

Upravljanje, vodenje investicije 15% od donosnosti

netveganih naložb 0,45%

Mera kapitalizacije: 5,779%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	sevanja vrednost denarnega toka
Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša					
Neto tlorisna površina	153,00	1,04 €	1.917,89 €	48	30.951 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)	30.951 €
--	----------

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu****Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša**

1 EUR = cca

239,64 EUR

Leto gradnje

1994

Starost konstrukcije

22 let

F izvedbe

Izhodiščni ddv

9,50%

1,3

eur/m2

življenska  
dobadejanska  
starost  
komp.odpisana  
vrednost  
eur/m2sedanja  
vrednost  
eur/m2nova vrednost  
v eur

izkopi in temelji	25,00	80,00	22,00	6,88	18,13	3.825
zunanje in notranje stene - izolacija	136,50	80,00	22,00	37,54	98,96	20.885
masivni stropovi, stopnice	140,00	80,00	22,00	38,50	101,50	21.420
strešna konstrukcija	26,00	80,00	22,00	7,15	18,85	3.978
kritina, obrobe	40,00	40,00	8,00	8,00	32,00	6.120
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	8,00	1,60	6,40	1.224
notranji ometi	35,10	60,00	22,00	12,87	22,23	5.370
zunanjji ometi	40,00	60,00	8,00	5,33	34,67	6.120
estrih	18,20	60,00	22,00	6,67	11,53	2.785
vrata in okna	50,00	40,00	22,00	27,50	22,50	7.650
notranji opleski	10,00	15,00	22,00	10,00	0,00	1.530
talne obloge	32,00	30,00	22,00	23,47	8,53	4.896
560,80						
elektro instalacije	35,00	40,00	22,00	19,25	15,75	5.355
instalacije vodovoda in kanalizacije	45,00	40,00	22,00	24,75	20,25	6.885
ogrevanje, centalno, peč	40,00	40,00	22,00	22,00	18,00	6.120
120,00						
indirektni stroški	25	80,00	22,00	6,88	18,13	3.825

<b>skupaj v eur:</b>	<b>706</b>			<b>258,38</b>	<b>447,42 eur/m2</b>	
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>773</b>			<b>282,93</b>	<b>489,92 eur/m2</b>	
<b>skupaj v EUR</b>	<b>773 EUR/m2</b>			<b>282,93</b>	<b>489,92 EUR/m2</b>	

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorsna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
<b>Pritličje:</b>					
garaža	18,00	1,00	0,75	18,00	13,50 m2
kurilnica	6,00	1,00	0,75	6,00	4,50 m2
klet, shramba	4,00	1,00	0,75	4,00	3,00 m2
drvarnica	30,00	1,00	0,75	30,00	22,50 m2
prostor dvigala	3,80	1,00	3,00	3,80	11,40 m2
lesena garaža	10,00	3,50	0,15	35,00	5,25 m2

**Nadstropje:**



kuhinja, kopalnica,					
stranišče, 4 sobe	80,10	1,00	1,00	80,10	80,10 m2
odprt balkon zstekleni	17,00	1,00	0,75	17,00	12,75 m2
Skupaj m2				193,90	153,00 m2

Nova nabavna vrednost	153,00 m2	773 EUR/m2	118.246 EUR
-----------------------	-----------	------------	-------------

Odpisana vrednost	153,00 m2	283 EUR/m2	43.288 EUR
-------------------	-----------	------------	------------

<b>Sedanja vrednost</b>	<b>153,00 m2</b>	<b>490 EUR/m2</b>	<b>74.958 EUR</b>
-------------------------	------------------	-------------------	-------------------

**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj**

Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	76.067 €
Ponder	0,33

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

(upoštevana plomba v ZK)

Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	30.951 €
Ponder	0,33

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Določitev vrednosti po parcelnih številkah (vrednosti iz primerljivih prodaj)

katastrska občina:	parc. št.	
184 GORNJA RADGONA	527	5.018 €
Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša		74.958 €
SKUPAJ:	527	79.976 €

Vse skupaj	79.976 €
Ponder	0,34
Ponderji skupaj	1

**Končna ponderirana vrednost posesti** 62.508 €

Koeficient prilagoditve za končno rekapitulacijo, ponderirane vrednosti pridobljene po treh metodah	0,78158
---	---------

**Končna rekapitulacija ponderirane vrednosti**

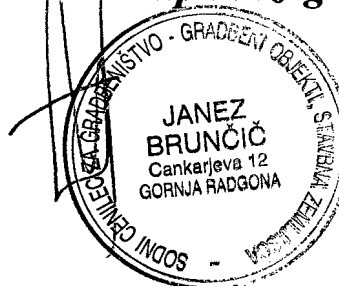
katastrska občina:	parc. št.	
184 GORNJA RADGONA	527	3.922 €
Katastrska občina 184 številka stavbe 109 – Stanovanjska hiša		58.586 €
SKUPAJ:	527	62.508 €

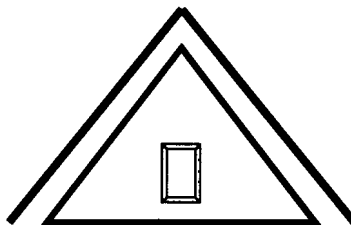
Vse skupaj	62.508 €
------------	----------

Opomba:

cenitev velja do

4.1.2017

**Sodni cenilec in izvedenec:****Janez Bruncič dipl. inž. gradb.**



Janez Brunčič dipl. ing. gradb.  
Prešernova 29  
9250 Gornja Radgona  
tel. 02 56 49 700, fax: 02 56 49 701  
Mobitel: 041 34 66 55  
www: projekt-invest.si  
projektinvest@telemach.net

Kac in odvetniki d.o.o.  
Partizanska cesta 11  
2000 Maribor

## OBVESTILO

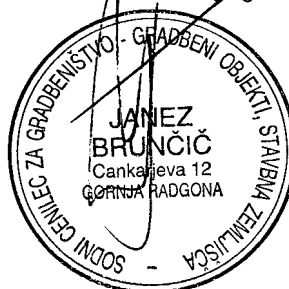
Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št. 0277 In 2/2013 UKC – Maribor – Franc, Marija Majcen

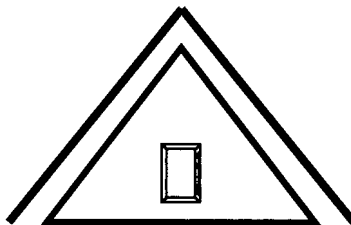
ogledal dne 5. 7. 2016 ob 9:00.

Prosim, da na dan ogleda nepremičnine lastnik (solastnik) pripravi gradbeno dokumentacijo s katero razpolaga (načrt,..).

Obvestilo je strankam poslano zaradi možnosti sodelovanja pri ogledu nepremičnin.

***Sodni cenilec in  
izvedenec:  
Brunčič Janez dipl. ing. gradb.***





Janez Brunčič dipl. ing. gradb.  
Prešernova 29  
9250 Gornja Radgona  
tel. 02 56 49 700, fax: 02 56 49 701  
Mobitel: 041 34 66 55  
www: projekt-invest.si  
projektinvest@telemach.net

Franc Marija Majcen  
Apaška cesta 5  
9250 Gornja Radgona

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št. 0277 In 2/2013 UKC – Maribor – Franc, Marija Majcen

ogledal dne 5. 7. 2016 ob 9:00.

Prosim, da na dan ogleda nepremičnine lastnik (solastnik) pripravi gradbeno dokumentacijo s katero razpolaga (načrt,...).

Obvestilo je strankam poslano zaradi možnosti sodelovanja pri ogledu nepremičnin.

***Sodni cenilec in  
izvedenec:  
Brunčič Janez dipl. ing. gradb.***

