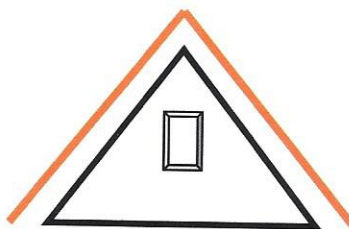




IL 50/41/15 -
1 4 11



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

OKRAJNO SODIŠČE V GORNJI RADGONI
prejeto 06. 11. 2015 ob _____ uri
5+Spis krat 2x2 pril. neposredno, po pošti
je kolkovano z EUR _____

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev parc. št.:

- 471/1, k.o. 201 – Rihtarovci, v deležu 2/3

Naročnik: Okrajno sodišče v Gornji Radgoni

Kerenčičeva 3

9250 Gornja Radgona

Sodni cenilec in izvedenec:

Brunčič Janez dipl. inž. grad.



5.11.2015

C/3-C/4

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.

Lastninske pravice na nepremičninah in vseh ostalih povezanih pravic nisem preverjal.

III. Uporabljeno gradivo

- Ogled izmere in fotografski posnetki objekta na dan 3. 11. 2015
- Cenitev, ki sem jo izdelal leta 2014
- Sklep o določitvi izvedenca št. VL 50141/2015
- Obvestila strankam z dne 27. 10. 2015.
- Digitalni podatki o parceli in nepremičnin
- Podatki o prodajah Trg nepremičnin

IV. Prisotni pri ogledu:

- Pri ogledu je sodelovala ga. Ružica Hanžel.

5.11.2015

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 CEEPN 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
- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, marec 2008
- 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

VII. Namen uporabe mnenja:

Za potrebe sodišča.

5.11.2015

VIII. Definicija ocenjene vrednosti in pristopov :

Vrednost določena po tej cenvitvi predstavlja tržno vrednost na datum izdelave poročila. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Vrednost zemljišča, določim po metodi tržnih primerjav. Vrednost objekta določim po nabavno vrednostnem načinu z upoštevanjem tržnih nabavnih vrednosti in odbitkom amortizacije, glede na dejansko stanje posameznih komponent objekta (nabavno vrednostni pristop).

Na donosu zasnovan način ne izvedem saj za obravnavano posest ni podatkov o možnosti oddaje tega ali podobnih objektov v najem. Metoda bi bila nenatančna zato je v tem primeru ne uporabim.

IX. Obrazložitev pojmov standarda MSOV 2013 (230) :

Način tržnih primerjav

C15. 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,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano *podlago vrednosti*,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim *datumom ocenjevanja vrednosti*.

Na donosu zasnovan način

C16. Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom *na donosu zasnovan način* se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri *naložbenih nepremičninah* bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. Če je objekt primeren samo za neko določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi se stekali lastniku tega objekta iz trgovske dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje »metoda dobička«.

C17. S postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti. Donos, ki bo verjetno ostal stanovit, se lahko kapitalizira z uporabo enotnega množitelja (multiplikatorja), ki je pogosto znan kot mera kapitalizacije. To je donos oziroma donosnost, ki jo naložbenik pričakuje in ki odraža časovno razsežnost denarja ter tveganja in nadomestilo za lastništvo (oziroma fiktivni donos, če lastnik sam zaseda nepremičnino). Ta metoda, pogosto znana kot metoda neposredne kapitalizacije, je hitra in enostavna, ni pa je mogoče zanesljivo uporabiti, kadar se pričakuje, da se bo donos v prihodnjih obdobjih spreminjal bolj, kot se na splošno pričakuje na trgu, ali kadar je potrebna zahtevnejša in zapletenejša analiza tveganja.

C18. V takih primerih se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj zelo razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je donos za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja vrednost kapitala. Podobno kot pri metodi neposredne kapitalizacije tudi diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni razsežnosti denarja ter tveganjih in nadomestilih, ki pripadajo zadevnemu donosu.

C19. Donos ali prej omenjena diskontna mera bosta opredeljena zaradi ocenjevanja vrednosti.

Če je cilj ugotoviti vrednost za določenega lastnika ali morebitnega lastnika na podlagi njihovih lastnih naložbenih sodil, je uporabljena mera lahko odraz njihove zahtevane donosnosti ali njihovega tehtanega povprečja stroškov kapitala (WACC). Če pa je cilj ugotoviti *tržno vrednost*, bo ta stopnja izpeljana iz opazovanja donosov, nakazanih v ceni, plačani za *pravice na nepremičninah*, s katerimi se trguje na trgu med tržnimi udeleženci.

C20. Primerna diskontna mera bi morala biti določena z analizo mer, nakazanih v poslih na trgu. Kadar to ni izvedljivo, je primerno diskontno mero mogoče sestaviti iz značilnega »netveganega« donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in priložnosti, značilne za določeno *pravico na nepremičnini*.

C21. Primeren donos ali diskontna mera sta odvisna tudi od tega, ali je podlaga za uporabljene vhodne podatke o donosu ali denarnih tokovih njihova sedanja raven ali pa so bile narejene projekcije, ki nakazujejo predvideno prihodnjo inflacijo ali deflacijo.

Nabavno vrednostni način

C22. 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*.

C23. 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.

C24. 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.

X. Datum izdelave mnenja:

Datum na katerega se nanaša cenitev je 5. november 2015.

XI. Podatki o soseski – trendi razvoja soseske:

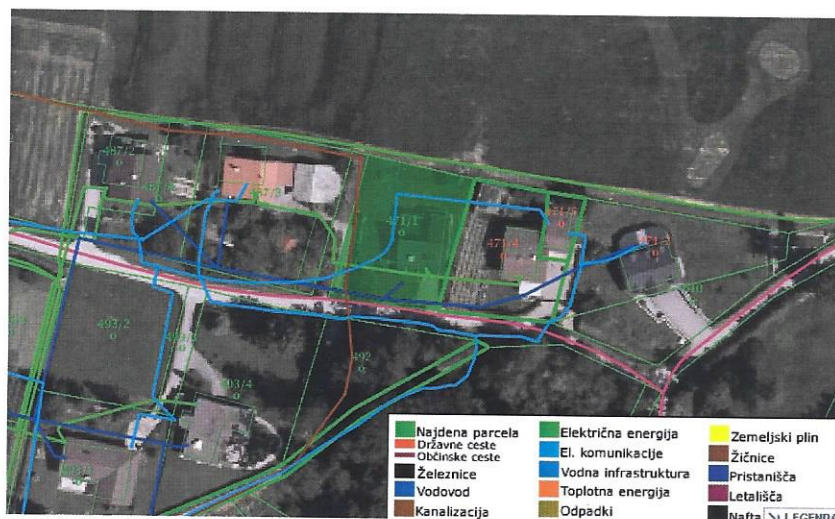
Gostejša naselitev individualnih stanovanjskih objektov. Lokacija se iz Radencev nahaja cca 3 km. Večjih sprememb se v soseski ne pričakuje.

XII. Podatki o lokaciji:

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

XIII. Komunalna opremljenost:

B2



Parcela je delno komunalno opremljena in sicer z vodovodom, kanalizacijo in elektriko.

XIV. Podatki o nepremičninah:



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine
201 RIHTAROVCI	471/1	902	NE	0,00	60.304 €

Katastrska občina 201 Številka parcele 471/1

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	902
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stavbnih zemljišč	902





Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
201 RIHTAROVCI	158	NE	1

Katastrska občina 201 številka stavbe 158 – Stanovanjska hiša

NASLOV STAVBE	Paričjak 34
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	9,4
ŠTEVILO STANOVANJ	1
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
LETO OBNOVE STREHE	2005
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 201 številka stavbe 158 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	86,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	199,1
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Sušilnica, pralnica	4,60
Odprta loža	5,50
Odprta terasa	21,30
Kurilnica	8,60
Klet, shramba	46,90
Garaža	22,10

5.11.2015

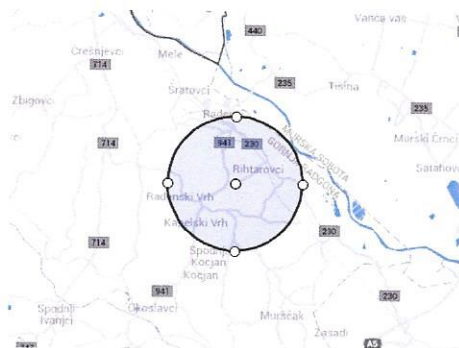
Opis objekta št. 168: Stanovanjska hiša

Objekt je bil grajen leta 1980. Etažnost zgradbe je K+P+M. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so klasično zidani iz opečnega votlaka. Plošča nad kletjo in pritličjem je masivna. Objekt je grajen medetažno. Fasada je izolacijska obnova se je vršila pred 15 leti. Prav tako se je v zadnjem obdobju uredilo celotno stanovanje v etaži. Kritina je opečna temne barve stara 12 let. Čela so delno obložena z ravnimi salonitnimi ploščami - nedokončano. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine oz. bakreni. Stavbno pohištvo na fasadi je leseno, vezana okna zasteklitev je dvojna, v delu pa PVC (obnovljeni del – stanovanje v mansardi). Stene so ometane in popleskane. Vrata so furnirana, v izgledu hrasta. V sanitarijah je stenska in talna keramika. Tlaki so delno laminati, v hodnikih je keramika. Notranje stopnišče je betonsko obloženo s keramiko.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami. Izvedene so elektro instalacije za potreb moči in razsvetljave, vodovod in kanalizacija. Ogrevanje je centralno ločeno za posamezno stanovanje, na strehi so sončni korektorji. Peč za centralno kurjavo in depo za olje se nahaja v kleti.

XV. Pregled primerljivih prodaj:

Primerljive prodaje stavbišča:



ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Površina parcele	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča	Cena (€/m ²)
-642.879	ProTrg	18.000 €	3.4.2013	RADENCI	114/51, 114/40, 114/31	1013	1/1	GradStavDelKom	17,77 €
-593.116	ProTrg	1.860 €	18.1.2012	RIHTAROVCI	990/18	186	1/1	GradStavDelKom	10,00 €
68.121	ProTrg	15.000 €	25.11.2013	RADENCI	114/39, 114/24, 114/52	757	1/1	GradStavDelKom	19,82 €
168.381	ProTrg	17.000 €	15.9.2014	RIHTAROVCI	33	1722	1/1	GradStavDelKom	9,87 €
186.327	ProTrg	13.000 €	10.12.2014	KAPELSKI VRH	396/1	927	1/1	GradStavDelKom	14,02 €
190.990	ProTrg	29.000 €	22.12.2014	RADENCI	110/12	957	1/1	GradStavDelKom	30,30 €
Povprečna prodaja stavbnega zemljišča v Paričju (R=2,5 km)									16,96 €

5.11.2015

36

Določitev vrednosti zemljišča

Metoda primerljivih prodaj:

1 EUR=cca

239,64

SIT

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagodite v EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagodite v EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		16,96		19,82
Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	slabše	2	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
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		18,96		19,82
Ponder - uteži	1	0,8	0,2	
		15,168	3,964	

**Prilagojena vrednost
v EUR/m2 19,13**

Katastrska občina	Številka parcele				
201 RIHTAROVCI	471/1				
NAMENSKA RABA	Katastrski razred	Površina (m2)			delež 2/3
območja stavbnih zemljišč		902	19,13 €	17.257 €	11.505 €
Vsa zemljišča skupaj				17.257 €	11.505 €

37

Katastrska občina 201 številka stavbe 158 – Stanovanjska hiša

1 EUR = cca

239,64 EUR

Leto gradnje

1980

Starost konstrukcije

35 let

F izvedbe

Izhodiščni ddv

9,50%

1,1

eur/m2

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

izkopi in temelji	25,00	100,00	35,00	8,75	16,25	5.597
zunanje in notranje stene - izolacija	115,50	100,00	35,00	40,43	75,08	25.858
masivni stropovi, stopnice	140,00	100,00	35,00	49,00	91,00	31.343
strešna konstrukcija	28,00	100,00	15,00	4,20	23,80	6.269
kritina, obrobe	45,00	40,00	15,00	16,88	28,13	10.074
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	10,00	2,00	6,00	1.791
notranji ometi	29,70	60,00	35,00	17,33	12,38	6.649
zunanji ometi - izolacijska fasada	40,00	60,00	20,00	13,33	26,67	8.955
estrih	20,00	60,00	35,00	11,67	8,33	4.478
vrata in okna	50,00	40,00	35,00	43,75	6,25	11.194
notranji opleski	10,00	15,00	35,00	10,00	0,00	2.239
talne obloge	32,00	30,00	35,00	32,00	0,00	7.164
543,20						
elektro instalacije	35,00	40,00	20,00	17,50	17,50	7.836
instalacije vodovoda in kanalizacije	40,00	40,00	20,00	20,00	20,00	8.955
ogrevanje, centralno, peč, kolektorji	46,00	40,00	20,00	23,00	23,00	10.298
121,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	60	100,00	35,00	21,00	39,00	13.433

skupaj v eur:	724			330,83	393,38 eur/m2
ddv	9,50%				
vrednost z ddv	793			362,25	430,75 eur/m2
skupaj v EUR	793 EUR/m2			362,25	430,75 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
<i>Pritličje:</i>					
vhod	3,72	1,34	1,00	4,98	4,98 m2
kuhinja	2,58	2,22	1,00	5,73	5,73 m2
dnevni prostor	5,20	3,63	1,00	18,88	18,88 m2
jedilnica	2,24	2,41	1,00	5,40	5,40 m2
stopnišče, hodnik	2,08	4,13	1,00	8,59	8,59 m2
<i>Medetaža:</i>					
spalnica	4,74	4,18	1,00	19,81	19,81 m2

38

WC	1,78	1,88	1,00	3,35	3,35 m2
koplanica	3,40	3,30	1,00	11,22	11,22 m2
<i>Medetaža - spodaj</i>					
hodnik stopnice	4,30	2,07	1,00	8,90	8,90 m2
	2,55	0,90	1,00	2,30	2,30 m2
garaža	1,50	1,80	0,50	2,70	1,35 m2
	5,47	4,18	0,50	22,86	11,43 m2
pralnica	1,45	3,38	0,75	4,90	3,68 m2
soba itison	3,61	4,16	0,75	15,02	11,26 m2
shramba	1,36	2,25	0,50	3,06	1,53 m2
<i>Klet:</i>					
hodnik	1,65	1,35	0,75	2,23	1,67 m2
depo za olje, peč	2,20	5,60	0,50	12,32	6,16 m2
soba keramika	5,36	3,63	0,75	19,46	14,59 m2
<i>Etaža:</i>					
Nadstrešek, terasa,				31,74	15,87 m2
zunanji vhod, v etažo	6,90	4,60	0,50		
vhod v stanovanje	1,70	1,32	1,00	2,24	2,24 m2
balkon, loggia	4,20	1,40	0,75	5,88	4,41 m2
dnevni prostor, kuhinja,				31,20	31,20 m2
jedilnica	5,20	6,00	1,00		
hodnik	1,58	3,08	1,00	4,87	4,87 m2
spalnica	3,09	4,11	1,00	12,70	12,70 m2
otroška soba	2,80	4,20	1,00	11,76	11,76 m2
Skupaj m2				272,09	223,88 m2
Nova nabavna vrednost	223,88 m2		793 EUR/m2		177.535 EUR
Odpisana vrednost	223,88 m2		362 EUR/m2		81.100 EUR
Sedanja vrednost	223,88 m2		431 EUR/m2		96.434 EUR

39

Določitev vrednosti nepremičnine - metoda primerljivih prodaj

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO HRASTJE-	Štev. stavbe	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	iveto tlorisna površina stavbe	površina zemljišča	Cena €/m2
-622.294	ProTrg Prilagoditve: Zemljišče Starost Kvalit. izvedbe	95.432 € 7.519 € 20.450 € -34.765 €	26.11.2012	MOTA		38 StanH	1965 1980	152,6 902	509 902	625 € 49 € 134 € -228 €
Skupaj primerljiva cena										581 €
MURSKI										
-621.169	ProTrg Prilagoditve: Zemljišče Starost Kvalit. izvedbe	55.000 € -25.484 € 3.929 € -8.839 €	21.11.2012	VRH		108 StanH	1975 1980	62,7 902	2234 902	877 € -406 € 63 € -141 €
Skupaj primerljiva cena										392 €
STANETIN										
-617.591	ProTrg Prilagoditve: Zemljišče Starost Kvalit. izvedbe	36.028 € 11.690 € 2.573 € -11.580 €	23.10.2012	CI		16 StanH	1975 1980	65,2 902	291 902	553 € 179 € 39 € -178 €
Skupaj primerljiva cena										594 €
RIHTARO										
-601.196	ProTrg Prilagoditve: Zemljišče Starost Kvalit. izvedbe	86.000 € -1.798 € 7.371 € -14.006 €	29.3.2012	VCI		307 StanH	1974 1980	191 902	996 902	450 € -9 € 39 € -73 €
Skupaj primerljiva cena										406 €
216.901	ProTrg Prilagoditve: Zemljišče Starost Kvalit. izvedbe	42.500 € -38 € -5.464 € -5.555 €	26.6.2015	RADENCI		494 StanH	1989 1980	61 902	904 902	697 € -1 € -90 € -91 €
Skupaj primerljiva cena										515 €
Povprečna prodaja primerljivih stanovanjskih hiš v Paričjaku: (R=3,0 km)										498 €
Površina obravnavanega objekta								223,88		
Ocenjena vrednost obravnavane nepremičnine										111.426 €
Od tega:										
Vrednost zemljišča										17.257 €
Vrednost objekta										94.169 €

40

Rekapitulacija: Stroškovni pristop

katastrska občina:	parc. št.		delež 2/3
201 RIHTAROVCI	471/1	17.257 €	11.505 €
Katastrska občina 201 številka stavbe 158 – Stanovanjska hiša		96.434 €	64.290 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	471/1	113.691 €	75.794 €
Vse skupaj		113.691 €	75.794 €

Rekapitulacija: primerljive prodaje

katastrska občina:	parc. št.		delež 2/3
201 RIHTAROVCI	471/1	17.257 €	11.505 €
Katastrska občina 201 številka stavbe 158 – Stanovanjska hiša		94.169 €	62.779 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	471/1	111.426 €	74.284 €
Vse skupaj		111.426 €	74.284 €

Končna rekapitulacija:

<i>katastrska občina:</i>	<i>parc. št.</i>		<i>delež 2/3</i>
201 RIHTAROVCI	471/1	17.257 €	11.505 €
Katastrska občina 201 številka stavbe 158 – Stanovanjska hiša		95.302 €	63.534 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	471/1	112.559 €	75.039 €
Vse skupaj		112.559 €	75.039 €

Opomba:

cenitev velja do

3.5.2016

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