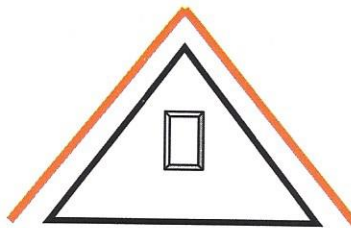




Ju 20/07 - 22

45

1



Janez Brunčič dipl. ing. gradb.
pisarna – Prešernova 29
9250 Gornja Radgona
tel. 02 56 49 700, fax: 02 56 49 701
E mail: janez.bruncic@telemach.net

OKRAJNO SODIŠČE V GORNJI RADGONI
prejeto 20. 05. 2008 ob _____ uri
5 krat 3110 pril. neposredno, po pošti
je kolkovano z EUR _____

IZVEDENIŠKO MNENJE

Predmet: Cenitev nepremičnine, parc. št. 1589/3 – dvorišče,
gospodarsko poslopje, stanovanjske stavba,
ZK vl. št. 88 k.o. Radenci,

Naročnik: Okrajno sodišče v Gor. Radgoni

Kerenčičeva 3

9250 Gor. Radgona

C/7 - C/9

16.5.2008

Sodni center in izvedenec:
Brunčič Janez dipl. inž. grad.



46

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 z dne 11. 12. 1997.
- 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.

III. Uporabljeno gradivo

- odredba o določitvi izvedenca št. In 20/2007
- ZK izpisek vl. št. 88, z dne 24. 10. 2002
- Digitalni kataster
- Ogled in izmere na licu mesta na dan 12. 5. 2008

IV. Prisotni pri ogledu:

16.5.2008

- Pri ogledu je sodelovala g. Kurbus Marija.

V. Uporabljeni predpisi:

- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 126/07 - ZGO-1B
- Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini SRS št. 25/81
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard
- Metode vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (stroškovni, dohodkovni in tržni pristop MSOV - 2007)

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
- Predavanje DICM »Mednarodni standardi ocenjevanje vrednosti«, marec 2008

VII. Namen uporabe mnenja:

Za potrebe sodišča.

VIII. Definicija ocenjene vrednosti in pristopov :

Vrednost zemljišča določim po metodi primerljivih prodaj. Vrednost objekta določim po stroškovni metodi, pri čemer upoštevam dejansko nabavno vrednost posameznih strukturnih delov objekta in amortizacijo, prav tako z upoštevanjem dejanskega stanja.

IX. Datum izdelave mnenja:

16.5.2008

Datum na katerega se nanaša cenitev je 16. maj 2008.

X. Podatki o seski – trendi razvoja soseske:

Posamezni objekti ob lokalni cesti, kmetije oz. počitniški objekti. Sprememb v razvoju soseske se ne pričakuje.

XI. Podatki o lokaciji :

Dostop do objekta je neposredno iz asfaltirane ceste. Zemljišče je na nagnjenem terenu. Naklon je cca 20%.

XII. Komunalna opremljenosti:

Parcela je delno komunalno opremljena in sicer z vodovodom elektriko, telefonom. Izvedena je lastna greznica oz gnojna jama.

XIII. Opis objekta:

Stanovanjska hiša:

Osnovna starost je cca 60 let. Večje obnove oz. rekonstrukcija, vključno z AB talno ploščo so se vršile pred 20 leti. Temelji so pasovni. Zidovi so klasično zidani. Hidro izolacija je slabše izvedena. Plošča je masivna. Ostrešje je leseno. Kritina je salonit. Žlebovi so pocinkani. Fasada je klasični omet. Opazna je vlaga v stenah in delno odstopanje ometa. Stavbno pohištvo je leseno furnirani - neopleskano. Okna so dvojna z roloji. Tlaki so delno keramični delno pa PVC, delno pa leseni pod. V sanitarijah je stenska in talna keramika cenene izvedbe. V kleti je tlak zemlja. Objekt je opremljen z elektro instalacijami, vodovodom in kanalizacijo. Ogrevanje je centralno – etažno na drva. Objekt je vizualno v slabšem stanju.

Stari hlev za govedo in prašiče:

V podaljšku stanovanjske hiše se nahaja stari hlev in prečno hlev za prašiče. Hlev je bil grajen okrog leta 1950. Objekt je krit z opeko in prav tako klasično grajen. Čelni zidovi so leseni – v slabem stanju. Objekt je opremljen z minimalnimi elektro instalacijami in vodovodom. Objekt ni zaseden in je vizualno v slabem stanju. V delu nadstreška je tlak zemlja. Objekt v notranjosti v večjem delu ni ometan.

Objekt Garaže:

Ločeno se nahaja objekt garaže. Objekt je bil grajen leta 1990 in je nedokončan. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani iz skok zidaka. Plošča je masivna Ostrešje je leseno, kritina je opečna. Žlebovi niso izvedeni. Fasade ni . Delno so izvedeni notranji

16.5.2008

ometi. Stavbno pohištvo je v zelo slabem stanju oz. ni izvedeno. Objekt je opremljen z minimalnimi elektro instalacijami.

Novi hlev:

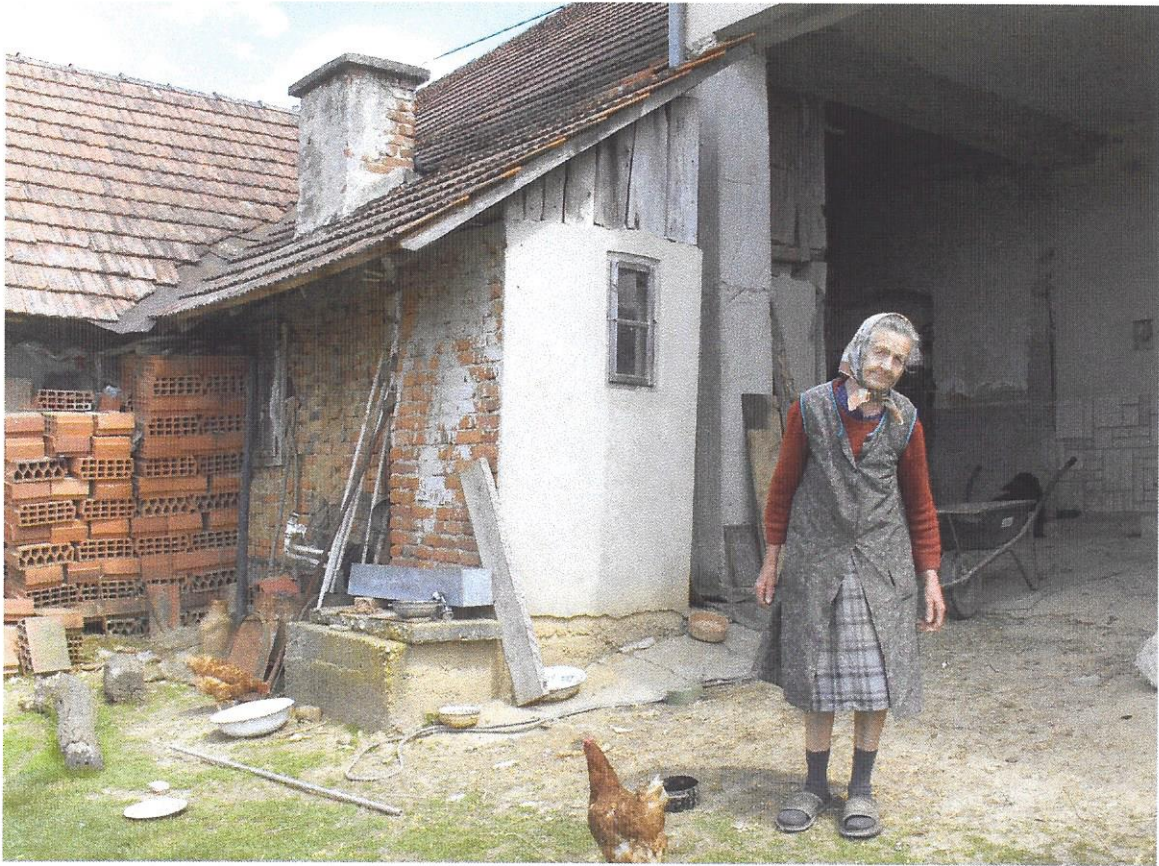
Objekt je bil grajen leta 1995. Podobno grajen kot garaža. V sprednjem delu je nadstrešek, ki služi kot strojna lopa za mehanizacijo, v zadnjem delu pa je hlev, za prašiče – tehnologija na rešetke, izvedena gnojna jama 120 m³. Kritina je salonit. Žlebov ni. Objekt je opremljenimi z potrebnimi elektro instalacijami in vodovodom. Zgradba ni zasedena.

Objekt stare Preše:

Objekt je bil zidan okrog leta 1950. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani iz NF zidaka. Fasada ni izvedena. Strop nad kletjo je obok na traverze. Stavbno pohištvo je leseno enostavne obrtniške izvedbe. Izvedene so minimalne elektro instalacije. V delu objekta je urejena in omotana letna soba – kuhinja, ta del je tudi podkleten. Dostop v klet je iz preše. Tlak v prostoru preše je zemlja.

Vsi objekti so slabo vzdrževani, močno je opazno odloženo vzdrževanje.





16.5.2008



16.5.2008

52

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina	ZKV	PL	Dokončna parcela	Datum veljavnosti
200	RADENCI	1589/3	2158	00088	88	-	04.05.1999

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Razred	Površina
201	STANOVANJSKA STAVBA	-	155
203	GOSPODARSKO POSLOPJE	-	438
211	DVORIŠČE	-	1565

Podatki o lastništvu na parceli

Naziv	Naslov	Datum roj./MŠ	Delež	Lastništvo
KURBOS Marija	RADENSKI VRH, RADENSKI VRH 43	1928	1/2	Lastnik
KURBUS Franc	RADENSKI VRH, RADENSKI VRH 43	1958	1/2	Lastnik



16.5.2008

Določitev vrednosti zemljišča

Metoda primerljivih prodaj:

1 EUR=cca

239,64 SIT

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		12		15
Datum prodaje	2008	0	2008	0
Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, trendi razvoja, sedanja uporaba zemljišč	enako	0	enako	0
Stavbišče loakcija	enako	0	boljša	-2
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	boljša	-2	boljša	-3
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		10		10
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		8		2

Prilagojena vrednost v EUR/m2	10
--------------------------------------	-----------

Določitev obsega zemljišč:

Stavbišče:

ZK vložek št. 88 k.o. Radenci

1598/3 stan. stavba	155	m2
1598/3 gospod. poslopje	438	m2
1598/3 dvorišče	1565	m2
Skupaj stavbišče	2158	m2

Vrednost stavbnih zemljišč

2158

m2

EUR/m2

10

21.580 EUR

Vrednost stavbišča skupaj**21.580 EUR**

ali

5.171.431 SIT

1EUR = cca

239,64 SIT

Leto gradnje

1965

Starost konstrukcije

43 let

	dem/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost dem/m2	sedanja vrednost dem/m2	nova vrednost v dem
izkopi in temelji	20,00	100,00	43,00	8,60	11,40	5.610
zunanje in notranje stene - izolacija	150,00	100,00	43,00	64,50	85,50	42.075
masivni stropovi,	100,00	100,00	43,00	43,00	57,00	28.050
strešna konstrukcija	45,00	100,00	43,00	19,35	25,65	12.623
kritina	30,00	40,00	38,00	28,50	1,50	8.415
odvodnjavanje strehe	3,00	40,00	35,00	2,63	0,38	842
notranji ometi	35,75	40,00	35,00	31,28	4,47	10.028
zunanji ometi	15,60	40,00	35,00	13,65	1,95	4.376
estrih	14,00	40,00	35,00	12,25	1,75	3.927
vrata in okna	50,00	40,00	35,00	43,75	6,25	14.025
notranji opleski	24,00	15,00	15,00	24,00	0,00	6.732
talne obloge	20,00	30,00	30,00	20,00	0,00	5.610
elektro instalacije	40,00	40,00	35,00	35,00	5,00	11.220
instalacije vodovoda in kanalizacije, sanitarna oprema	45,00	40,00	35,00	39,38	5,63	12.623
telefon,	3,00	40,00	35,00	2,63	0,38	842
indirektni stroški	30	40,00	35,00	26,25	3,75	8.415

skupaj v EUR:	625	415	211	EUR/m2
skupaj v EUR	625 EUR/m2	415	211	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dlžina m1	širina m1	F izvedbe in neto/bruto	Površina brez faktorja m2	Površina s faktorjem m2
hiša	20,00	11,00	1	220	220
klet	11,00	11,00	0,5	121	60,5
Skupaj m2				341	280,5

Nova nabavna vrednos	280,50 m2	625 EUR/m2	175.411 EUR
Odpisana vrednost	280,50 m2	415 EUR/m2	116.339 EUR

Sedanja vrednos	280,50 m2	211 EUR/m2	59.072 EUR
		ali	14.155.905 SIT

1 EUR = cca

239,64 SIT

Leto gradnje

1990

Starost konstrukcije

18 let

	dem/m2	živiljska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost dem/m2	sedanja vrednost dem/m2	nova vrednost v dem
izkopi in temelji	20,00	150,00	18,00	2,40	17,60	3.420
zunanje in notranje stene -	150,00	100,00	18,00	27,00	123,00	25.650
Masivni stropovi,	50,00	150,00	18,00	6,00	44,00	8.550
strešna konstrukcija	20,00	100,00	18,00	3,60	16,40	3.420
kritina	30,00	40,00	18,00	13,50	16,50	5.130
notranji ometi	30,00	80,00	18,00	6,75	23,25	5.130
vrata in okna	30,00	40,00	18,00	13,50	16,50	5.130
notranji opleski	15,00	15,00	18,00	15,00	0,00	2.565
talne obloge	0,00	30,00	18,00	0,00	0,00	0
elektro instalacije	20,00	40,00	18,00	9,00	11,00	3.420
instalacije vodovoda in kanalizacije, sanitarna oprema	20,00	40,00	18,00	9,00	11,00	3.420
indirektni stroški	20,00	40,00	18,00	9,00	11,00	3.420

skupaj v EUR:	385	106	279	EUR/m2
skupaj v EUR	385 EUR/m2	106	279	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dlžina m1	širina m1	F izvedbe in neto/bruto faktorja m2	Površina brez faktorja m2	Površina s faktorjem m2
hlev	18,00	6,00	1	108	108
nadstrešek hleva	18,00	6,00	0,25	108	27
garaža - ločeno	12,00	6,00	0,5	72	36
Skupaj m2				288	171

Nova nabavna vednost	171,00 m2	385 EUR/m2	65.835 EUR
Odpisana vrednost	171,00 m2	106 EUR/m2	18.083 EUR

Sedanja vrednost	171,00 m2	279 EUR/m2	47.752 EUR
-------------------------	------------------	-------------------	-------------------

1 EUR = cca

239,64 SIT

Leto gradnje

1945

Starost konstrukcije

63 let

	dem/m2	živiljska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost dem/m2	sedanja vrednost dem/m2	nova vrednost v dem
izkopi in temelji	20,00	150,00	63,00	8,40	11,60	4.320
zunanje in notranje stene - masivni stropovi,	150,00	150,00	63,00	63,00	87,00	32.400
strešna konstrukcija	70,00	150,00	63,00	29,40	40,60	15.120
kritina	20,00	100,00	63,00	12,60	7,40	4.320
odvodnjavanje strehe	30,00	40,00	63,00	30,00	0,00	6.480
notranji ometi	0,00	40,00	63,00	0,00	0,00	0
vrata in okna	30,00	80,00	63,00	23,63	6,38	6.480
notranji opleski	30,00	40,00	63,00	30,00	0,00	6.480
elektro instalacije	15,00	15,00	63,00	15,00	0,00	3.240
instalacije vodovoda in kanalizacije, sanitarna oprema	20,00	40,00	63,00	20,00	0,00	4.320
indirektni stroški	20,00	40,00	63,00	20,00	0,00	4.320
skupaj v EUR:	405			252	153	EUR/m2
skupaj v EUR	405 EUR/m2			252	153	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dlžina m1	širina m1	F izvedbe in neto/bruto	Površina brez faktorja m2	Površina s faktorjem m2
stari hlev	14,80	10,00	0,5	148	74
preša	12,00	7,00	1	84	84
prizidek preše	4,00	4,00	1	16	16
klet preše	12,00	7,00	0,5	84	42
Skupaj m2				332	216

Nova nabavna vednost	216,00 m2	405 EUR/m2	87.480 EUR
Odpisana vrednost	216,00 m2	252 EUR/m2	54.437 EUR

Sedanja vrednost	216,00 m2	153 EUR/m2	33.043 EUR
-------------------------	------------------	-------------------	-------------------

57

SKUPNA REKAPITULACIJA

<i>Vrednost zemljišča - stavbišča</i>	21.580 EUR
<i>Vrednost stanov. hiše</i>	59.072 EUR
<i>Vrednost novega hleva in garaže</i>	47.752 EUR
<i>Vrednost starega hleva in preše</i>	33.043 EUR
Vse skupaj:	161.446 EUR

ali

38.688.895 SIT

15.354,32

Cenitev velja:

12.11.2008

176.800,32

Sodni cenilec in izvedenec**Bruncič Janez dipl. ing. gradb.**