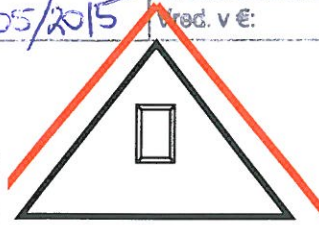




OBČINA RADENCI	
Prejeto: 20-07-2015	Šif. z.:
Šifra zadeve: 705-0005/2015	Pril.: <i>Nalazi</i>
Pred. v €:	

1

Projekt-invest d.o.o.
pisarna – Prešernova 29
9250 Gornja Radgona
tel. 02 56 49 700, fax: 02 56 49 701
Email: projektinvest@telemach.net
www: projekt-invest.si



IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev nepremičnin parc. št.:
- 1300/16 k.o. 200 – Radenci - revalorizacija

Naročnik: **Občina Radenci**
Radgonska cesta 9
9252 Radenci

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



17.7.2015

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 cenitvijo 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.

V primeru prodaje ocenjenih nepremičnin je potrebna predhodna geodetska uskladitev z dejanskim stanjem

III. Uporabljeno gradivo

- Ogled izmere in fotografski posnetki objekta
- naročilo revalorizacije z dne 15. 7. 2015
- Digitalni podatki o parceli in nepremičnin
- Podatki o prodajah Trg nepremičnin

IV. Prisotni pri ogledu:

- Pri ogledu je sodeloval g. Kšela in predstavnik Občine.

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 2011 -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

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 CEEPNI 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:

Tržna vrednost zaradi predvidene prodaje.

17.7.2015

VIII. Definicija ocenjene vrednosti in pristopov :

Vrednost določena po tej ceni 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 neodvisnima 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 notnega 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.

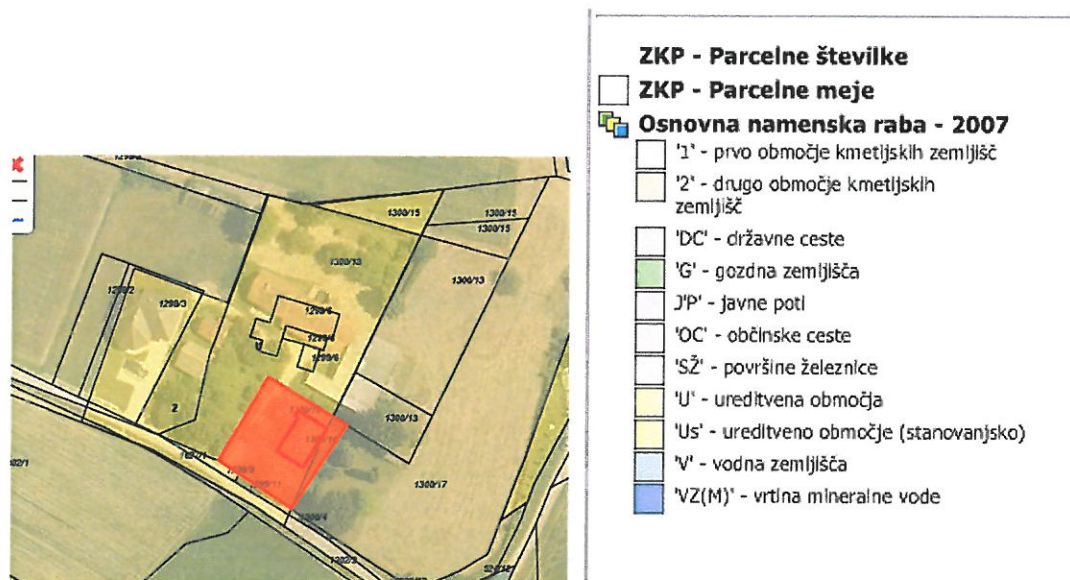
C23. V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar mora biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja 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 17. julij 2015.

XI. Podatki o soseski – trendi razvoja soseske:



Predmetne nepremičnine se nahajajo v naselju Radenski vrh. Zgradbe se nahajajo na primerni lokaciji ob asfaltirani cesti. Osnova za izračun stavbnega zemljišča je cena, ki je pridobljena iz primerjalnih podatkov prodaj. V ceni je zajeta tudi obstoječa komunalna opremljenost.

XII. Podatki o lokaciji:

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

17.7.2015

XIII. Komunalna opremljenosti:

Parcele so opremljene s priključkom na električno omrežje in vodovodom. Vodovod je iz lastnega vodnjaka. Preko ostalega zemljišča potekajo določeni komunalni vodi.

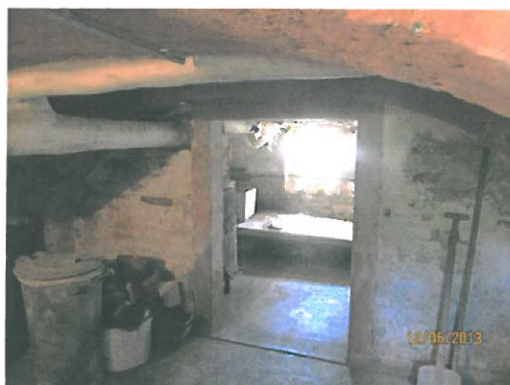
XIV. Podatki o nepremičninah:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
200 RADENCI	1300/16	650	DA	0,78	27.662 €	

Podrobni podatki o parceli**Katastrska občina 200 Številka parcele 1300/16**

POVRŠINA PARCELE (M ²)	650
------------------------------------	-----

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	264
Pozidano zemljišče	386
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	65
območja stavbnih zemljišč	585



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
200 RADENCI	941	NE	1		

Katastrska občina 200 številka stavbe 941 – Stanovanjska hiša

NASLOV STAVBE	Radenski Vrh 8
NETO TLOVISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	139,90
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	121,00
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	7,80
LETO ZGRADITVE	1916
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostoječa stavba

Seznam dodatnih prostorov

VRSTA PROSTORA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Klet, shramba	26,70

Opis objekta: Stanovanjska hiša

Po posredovanih podatkih in na podlagi lastne ocene je bil objekt zgrajen okrog leta 1920. V času trajanja je bil delno obnavljan, delno so bili obnovljeni stropovi.

Stanovanjska hiša je pritlična in delno podkletena. Vhod v klet je iz zunanje strani. Temelji so opečni. Zidovi s pretežno opečni, zidani z navadno zidno opeko ter so delno vlažni – opazne poškodbe, izvedena je bila hidro izolacija. Strop nad kletjo je opečni obok. Nad pritličjem je delno lesen zmozničen strop s štukaturnim ometom, delno masivni strop. Stene so pretežno ometane, v sanitarijah, shrambi in kuhinji pa delno obložene s keramiko (cenene izvedbe). Fasadni omet je izveden s klasičnim fasadnim ometom z izstopajočimi špaletami in dekorativnimi elementi.

Streha je lesena večkapnica z opečno kritino. Opremljena je s strešnimi žlebovi iz pocinkane pločevine in nefunkcionalnim strelovodom. Okna so pretežno lesene dvojen izvedbe ter opleskane z oljnim opleskom. Pretežno so opremljena z roletami. Vrata so pretežno izvedbe s polnili ter opleskana z oljnim opleskom, delno pa gladka furnirana vrata. Tlaki so plastični podi, klasični parket ali keramični tlak. V kleti je betonski tlak.

Zgradba je opremljena s trofazno električno instalacijo in vodovodno instalacijo s priključkom na lastni vodovod. Centralno ogrevanje je na trda goriva. Dimnik je v slabem stanju. Kopalnica je opremljena z vzdano kopalno kadjo, s kombinirano pečjo za ogrevanje vode in priključkom za pralni stroj. Stranišče se nahaja v posebnem prostoru. Višina prostorov v kleti je 1,80 m, v pritličju pa okrog 3,00 m.

Objekt je konstrukcijsko v uporabnem stanju, na finalnih delih je opazno odloženo vzdrževanje. Objekt ni zaseden.

17.7.2015

XV. Pregled primerljivih prodaj:

Primerljive prodaje stavbišča:



Id posla	Vrsta pravnega	Datum sklenitve	Skupna pogodbeni	Vrsta nepremičnine	Ime KO	Št. parcele	Površina zemljišča	EUR/m2
613456	Prodaja na prostem trgu	13.08.2012	#####	Zemljišče za gradnjo	RADENCI	1321/3	828	15,10 €
642879	Prodaja na prostem trgu	03.04.2013	#####	Zemljišče za gradnjo	RADENCI	114/40	1013	17,77 €
692206	Prodaja na prostem trgu	22.05.2014	#####	Zemljišče za gradnjo	RADENCI	111/10	814	24,00 €
698853	Prodaja na prostem trgu	15.09.2014	#####	Zemljišče za gradnjo	RIHTAROVCI	33	1722	9,87 €
707644	Prodaja na prostem trgu	10.12.2014	#####	Zemljišče za gradnjo	KAPELSKI VRH	396/1	927	14,02 €
Prodaje radij 2 km								16,15 €

Določitev vrednosti zemljišča

Metoda primerljivih prodaj:

1 EUR=cca

239,64

SIT

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagodite v EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		14,02		16,15
Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, tretji razvoj, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	boljše	-1	boljše	-4
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	boljše	-1	boljše	-1
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		12,02		11,15
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		9,616		2,23

Prilagojena vrednost v EUR/m2	11,846
--------------------------------------	---------------

Katastrska občina	Številka parcele		
Katastrska občina	Številka parcele		
200 RADENCI	1300/16		
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)		
druga kmetijska zemljišča	65,00 €	7,11 €	462 €
območja stavbnih zemljišč	585,00 €	11,85 €	6.930 €
Skupaj	650,00 €		7.392 €

Katastrska občina 200 številka stavbe 941 – Stanovanjska hiša

1 EUR = cca

239,64 EUR

Leto gradnje

1920

Starost konstrukcije

95 let

F izvedbe

Izhodiščni ddv

9,50%

1,2

eur/m2

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

izkopi in temelji	25,00	160,00	95,00	14,84	10,16	2.769
zunanje in notranje stene - izolacija	126,00	160,00	95,00	74,81	51,19	13.957
stropovi, stopnice	130,00	160,00	95,00	77,19	52,81	14.400
strešna konstrukcija	24,00	160,00	95,00	14,25	9,75	2.658
kritina, obrobe	40,00	40,00	31,00	31,00	9,00	4.431
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	31,00	6,20	1,80	886
notranji ometi	32,40	60,00	31,00	16,74	15,66	3.589
zunanji ometi	30,00	60,00	51,00	25,50	4,50	3.323
estrih	16,80	60,00	41,00	11,48	5,32	1.861
vrata in okna	50,00	40,00	36,00	45,00	5,00	5.538
notranji opleski	10,00	15,00	15,00	10,00	0,00	1.108
talne obloge	32,00	30,00	30,00	32,00	0,00	3.545
	524,20					
elektro instalacije	28,00	40,00	36,00	25,20	2,80	3.102
instalacije vodovoda kanalizacije in sanitarna oprema	38,00	40,00	36,00	34,20	3,80	4.209
ogrevanje, centralno, peč	30,00	40,00	36,00	27,00	3,00	3.323
	96,00					
indirektni stroški, zunanja ureditev	30	160,00	95,00	17,81	12,19	3.323

skupaj v eur:	650			463,23	186,97 eur/m2
ddv	9,50%				
vrednost z ddv	712			507,23	204,74 eur/m2
skupaj v EUR	712 EUR/m2			507,23	204,74 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Klet:					
kletni prostor	3,85	3,12	0,75	12,01	9,01 m2
kletni prostor	3,85	3,25	0,75	12,51	9,38 m2
Pritličje:					
soba	4,57	3,37	1,00	15,40	15,40 m2
soba	3,98	3,06	1,00	12,18	12,18 m2
soba	4,68	3,36	1,00	15,72	15,72 m2
kuhinja	3,92	2,94	1,00	11,52	11,52 m2
kuhinja	1,90	1,67	1,00	3,17	3,17 m2

hodnik	2,71	1,24	1,00	3,36	3,36 m2
hodnik	1,92	1,50	1,00	2,88	2,88 m2
predprostor	3,99	3,38	1,00	13,49	13,49 m2
kopalnica	3,34	1,67	1,00	5,58	5,58 m2
WC	1,56	0,90	1,00	1,40	1,40 m2
shramba	1,71	1,69	1,00	2,89	2,89 m2
stopnišče	1,95	1,73	1,00	3,37	3,37 m2
pred vhodom	1,23	1,14	1,00	1,40	1,40 m2
Skupaj m2				116,90	110,77 m2

Nova nabavna vrednost	110,77 m2	712 EUR/m2	78.865 EUR
Odpisana vrednost	110,77 m2	507 EUR/m2	56.186 EUR
Sedanja vrednost	110,77 m2	205 EUR/m2	22.679 EUR

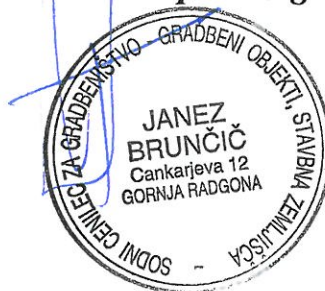
Rekapitulacija:

Katastrska občina 200 RADENCI	Številka parcele 1300/16	7.392 €
Katastrska občina 200 številka stavbe 941 – Stanovanjska hiša		22.679 €
Vse skupaj:		30.070 €

Opomba:
cenitev velja do 16.7.2016

Sodni cenilec in izvedenec:

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.



MLINARIČ VINKO, univ. dipl. inž. grad.

Sodni izvedenec in cenilec

Sovjak 109

9244 Sveti Jurij ob Ščavnici

Telefon : (02) 568-9024

Fax: (02) 568-9023

E mail: vinko.mlinaric@siol.net

Datum: 20.7.2015

P O R O Č I L O

o valorizaciji ocenitve nepremičnin – nekoč skromnega kmečkega gospodarstva v Žrnovi 2, vključno s pripadajočim zemljiščem kot stavbiščem, dvoriščem in kmetijskim zemljiščem vl. št. 74, k.o. Radenci (brez parc. št. 1162/1), katerih lastnica je:

OBČINA RADENCI, Radgonska c. 9, 9252 Radenci do celote 1/1
(prej Klemenčič Štefanija, Žrnova 2)

S P L O Š N O

Valorizacijo cenitve opravi na podlagi naročila s strani Občine Radenci. Ogled predmetnih nepremičnin je bil opravljen v avgustu 2012 . Pri ogledu in posnetju potrebnih izmer je sodeloval predstavnik Občine Radenci Grosman Srečko. Ponovni ogled za potrebe valorizacije je bil opravljen v juliju 2015.

Ugotovljeno je bilo, da se je stanje nepremičnine glede na predhodne ugotovitve po osnovni cenitvi znatno poslabšalo. Zgradbe niso v uporabi in so dodatno amortizirane, spremenile pa so se tudi tržne razmere. Tudi kmetijska zemljišča niso v uporabi ter so v zaraščanju.

Predmet vrednotenja so nepremičnine vl. št.74, k.o. Radenci (brez parc. št. 1162/1, ki je bila že prodana) s pripadajočimi parcelami kot stavbno zemljišče in dvorišče ter kmetijsko zemljišče.

Nepremičnine, ki so predmet vrednotenja so sledeče:

- starejša stanovanjska hiša,
- gospodarsko poslopje
- zunanja ureditev
- pripadajoče stavbno zemljišče in dvorišče s komunalno opremljenostjo,
- pripadajoče kmetijsko zemljišče brez parc. št. 1162/1 (informativna ocena)



Slika šte. 1 - načrt parcel



Slika šte. 2 - ortofoto pogled

2. Namen ocenjevanja vrednosti

Namen valorizacije je določitev indikacije tržne vrednosti, ki bo naročniku cenitve služila kot informacija o vrednosti in kot osnova za določitev prodajne cene za prodajo na javni dražbi ali z zbiranjem ponudb.

3. Standard in vrsta vrednosti

Za opisani namen ocenjevanja določim valorizirano tržno vrednost nepremičnine na dan 20.7.2015.

4. Datum in veljavnost vrednotenja

Valorizacija je opravljena po stanju na dan 20.7.2015. Z istim datumom je opremljeno tudi poročilo o valorizaciji. Osnovno cenitveno poročilo z dne 20.8.2012 je sestavni del tega poročila.

5. Viri informacij

Kot osnova za valorizacijo so mi služili podatki o prodajnih transakcijah nepremičnin, ETN, TRGOSKOP in drugi. Na podlagi pridobljenih podatkov so cene nepremičnin v zadnjem obdobju v upadanju. Ob upoštevanju dodatne povečane amortiziranosti, zaraščanja kmetijskih zemljišč, neuspešnih več poizkusov prodaje in neugodnih tržnih razmer ocenjujem, da je valorizirana vrednost zgradb na dan 20.7.2015 za 50 % ($F=0,50$) nižja od osnovne ocenjene vrednosti in vrednost kmetijskih zemljišč za 25 % ($F=0,75$) nižja od ocenjene vrednosti po osnovni ocenitvi z dne 20.8.2014. Ocenjena vrednost po osnovnem cenilnem zapisniku brez parc. štev. 1162/1, k. o. Radenci je znašala:

$$25.459,05 - 963,00 = 24.496,05 \text{ EUR}$$

Od navedene skupne korigirane vrednosti so posamezne vrednosti po osnovni ocenitvi znašale:

2.1 STANOVANJSKA HIŠA IN GOSP. POSLOPJE	5.165,60 EUR
2.2 GOSPODARSKO POSLOPJE	2.775,69 EUR
2.3 PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE	0,00 EUR
- stavbno zemljišče	6.636,80 EUR
- kmetijsko zemljišče	9.856,40 EUR
2.4 ZUNANJA UREDITEV OKOLJA	61,57 EUR
SKUPNA OCENJENA TRŽNA VREDNOST PO OSN. CENITVI	24.496,05 EUR

Ob upoštevanju navedenih kriterijev valoriz. tržna vrednost na dan 20.7.2015 znaša:

Zgradbe	7.941,28	x	0,5	=	3.970,64 EUR
Stavbno zemlj.	6.636,80	x	0,75	=	4.977,60 EUR
Kmet. zemlj.	9.856,40	x	0,75	=	7.392,30 EUR
Zun. ureditev	61,57	x	0,75	=	46,18 EUR
OCENJENA VALOR. VREDNOST NA DAN 20.7.2015					16.386,72 EUR

REKAPITULACIJA
ocenjenih vrednosti po stanju na dan 20.7.2015

2.1 STANOVANJSKA HIŠA IN GOSP. POSL.	=	2.582,80 EUR
2.2 GOSPODARSKO POSLOPJE	=	1.387,84 EUR
2.3 PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE		
- stavbno zemljišče	=	4.977,60 EUR
- kmetijsko zemljišče		
parc.štev 1150/7 402,50 EUR	x (1 - 0,25) =	301,88 EUR
parc.štev 1151/2 358,20 EUR	x (1 - 0,25) =	268,65 EUR
parc.štev 1151/3 276,50 EUR	x (1 - 0,25) =	207,38 EUR
parc.štev 1151/3 237,60 EUR	x (1 - 0,25) =	178,20 EUR
parc.štev 1153 153,00 EUR	x (1 - 0,25) =	114,75 EUR
parc.štev 1158/1 797,30 EUR	x (1 - 0,25) =	597,98 EUR
parc.štev 1158/2 337,50 EUR	x (1 - 0,25) =	253,13 EUR
parc.štev 1159/1 5.913,00 EUR	x (1 - 0,25) =	4.434,75 EUR
parc.štev 1160/1 1.244,80 EUR	x (1 - 0,25) =	933,60 EUR
parc.štev 1161/1 136,00 EUR	x (1 - 0,25) =	102,00 EUR
2.4 ZUNANJA UREDITEV OKOLJA		46,18 EUR
SKUPNA VALORIZIRANA VREDNOST na dan 20.7.2015		<u>16.386,72 EUR</u>

Mnenja sem, da je ocenjena valorizirana vrednost glede na povečano amortiziranost, neuporabo in zaraščanja kmetijskih zemljišč, omejen dostop, večkrat neuspešen poizkus prodaje in močno omejen trg nepremičnin kljub vsem specifičnostim primerna in utemeljena ter kot taka primerna osnova za prodajo na javni dražbi.



Sodni izvedenec in cenilec :
Vinko MLINARIČ, univ.si.pl.inž.grad.