



VS0157279614



Janez Brunčič dipl. ing. gradb.
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
tel.041 34 66 55
Email: janez.bruncic@gmail.com

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine, spis št. I 42/2023-24

- ID znak 206 183/3 k.o. Ivanjševci, do celote

138
200

Naročnik: Okrajno sodišče Gornja Radgona
Kerenčičeva 3
9250 Gornja Radgona

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



18. oktober 2023

Vsebina

I.	MSOV 101 – Obseg dela.....	3
1.	Identiteta ocenjevalca vrednosti.....	3
2.	Identiteta naročnika.....	3
3.	Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila	3
4.	Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje	3
5.	Valuta ocenjevanja vrednosti.....	3
6.	Namen ocenjevanja vrednosti.....	3
7.	Datum ocenjevanja vrednosti:	3
8.	Datum na katerega se vrednost nanaša	3
9.	Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve	3
10.	Prisotni pri ogledu	4
11.	Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša	4
II.	MSOV 102 – Raziskave in skladnost	4
12.	Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov.....	5
13.	Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....	5
14.	Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev	6
15.	Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.....	6
16.	Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev	6
III.	MSOV 104 – Podlage vrednosti.....	6
17.	Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....	6
IV.	MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	6
18.	Način tržnih primerjav.....	6
19.	Na donosu zasnovan način	7
20.	Nabavno vrednostni način:	8
V.	MSOV 103 – Poročanje	9
21.	Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:.....	9
22.	Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:	9
23.	Povzetek cenitvenega poročila.....	9
VI.	MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije ..	9
VII.	Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah	16
VIII.	Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila)	16
IX.	Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)	16

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.

tel. 041 346 655

Email: janez.bruncic@gmail.com

2. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče Gornja Radgona

3. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila

Uporabe cenitve je dovoljena samo za naročnika. Cenitev lahko uporabijo samo fizične ali pravne osebe, katerim cenitev preda naročnik. Javna uporaba in objava poročila ni dovoljena.

4. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje

Nepremičnine – vrednost posesti.

5. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

6. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

7. Datum ocenjevanja vrednosti:

18. oktober 2023

8. Datum na katerega se vrednost nanaša

18. oktober 2023

9. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Ogled nepremičnino sem razpisal na dan 17. in 18. 10. 2023.
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladih z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- 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 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;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni 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, 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;
- 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.

10. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

11. Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša

- Podatki naročnika Spis št. I 42/2023
- Priporočena obvestila strankam z dne 9. 10. 2023

Št. št.	Številka	Naslovnik	Naslovna pošta	Vrednost v EUR	Masa		Odkupnina v EUR	Opomba
					kg	g		
2	11	4	5	6	7	8		
124807634234	100. MAG. FLATKO	HERCEG	25. 9. 2013	1. SOŠA				142/2013
224807634234	000. ALEKSANDER	TURK	22. 10. 2013	1. SOŠA				142/2013
	100. ALEKSANDER	TURK	22. 10. 2013	1. SOŠA				142/2013

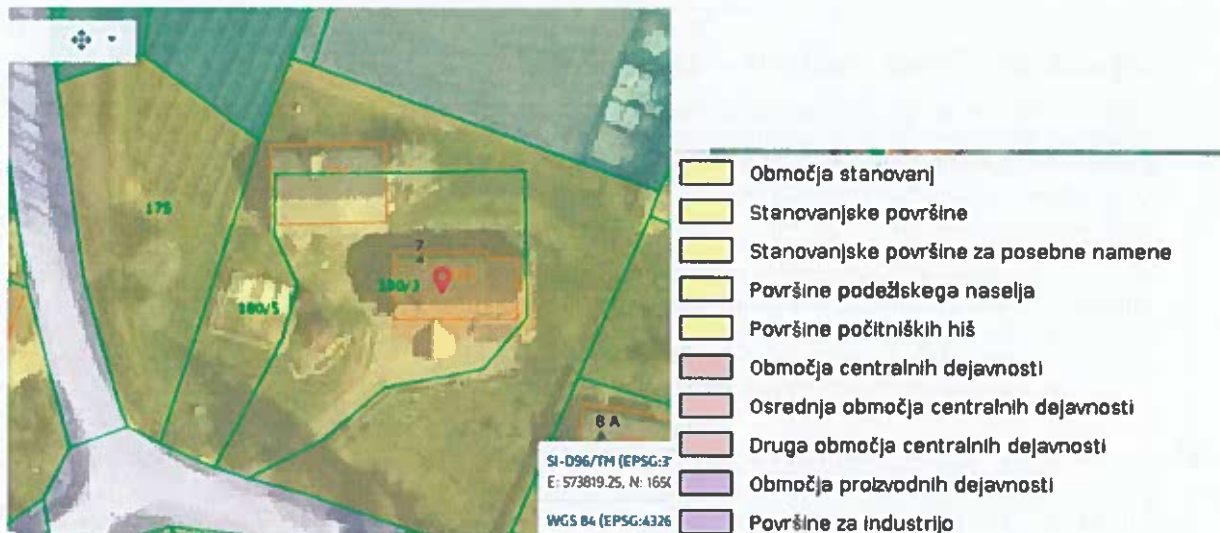
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija, Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- Standard ISO 9836, za izračun površin,
- Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in neto površino, primeri izračuna
- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- 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
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 in dopolnitev 148/2021.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

18. oktober 2023

- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil, da ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja vrednosti.

12. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



Stavbna zemljišča po prostorskih aktih predvidena za stanovanjske površine.

13. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

14. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda sklepam, da so tla običajne nosilnosti.

15. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Na osnovi ogleda sklepam, da ni okoljskih tveganj.

16. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo.

III. MSOV 104 – Podlage vrednosti**17. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost**

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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Opredelevitev pojma tržna vrednost je *treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Upoštevat je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

18. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- ugotovite, katere enote primerjave uporabljajo *udeleženci* na zadevnem trgu;
- poiščite ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- opravite dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi *sredstvi* in ocenjevanim *sredstvom*;
- naredite morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim *sredstvom* in primerljivimi *sredstvi* (glej odstavek 30.12(d));
- uporabite prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano *sredstvo*;
- če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladite kazalnike vrednosti

Ocenjevalec vrednosti naj bi izbral primerljive posle v naslednjem miselnem okviru:

- dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
- dokazi iz poslov z zelo podobnimi sredstvi (idealno bi bilo z enakimi) dajejo boljši kazalnik vrednosti kot sredstva, za katere je treba cene teh poslov pomembno prilagajati;
- posli, ki so se zgodili bližje datumu ocenjevanja vrednosti, so bolj reprezentativni za trg na ta datum, kot so po datumu starejši posli, zlasti na nestanovitnih trgih;
- za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
- na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznani s primerljivim sredstvom in da lahko oceni metriko ocenjevanja vrednosti oziroma primerljive dokaze;
- informacije o primerljivih poslih *naj bi* prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
- dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli

- stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
- pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega *sredstva* ali glede primerljivih *sredstev*;
- geografski položaj (mesto, kjer se *sredstvo* nahaja ali kjer bo verjetno zamenjalo lastnika ali kjer bo uporabljeno) in s tem povezano gospodarsko in s predpisi urejeno okolje;
- dobičkonosnost *sredstev* ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
- dosedanja in pričakovana rast;
- mere donosov/kuponov;
- vrste zavarovanja s premoženjem;

- h) neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- i) razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega sredstva;
- j) značilnosti lastništva (npr. pravna oblika lastništva, odstotni delež lastništva).

19. Na donosu zasnovan način

40.1 Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

40.2 Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

- a) izberite najprimernejšo vrsto denarnega toka glede na vrsto ocenjevanega sredstva ter opredelitev (tj. pred obdavčenjem ali po njem, vsi denarni tokovi ali samo denarni tokovi v kapital, dejanski ali nominalni itd.);
- b) če želite, določite najprimernejše izrecno obdobje, za katero bo denarni tok napovedan;
- c) izdelajte napovedi denarnega toka za to obdobje;
- d) ugotovite, ali je končna vrednost na koncu izrecnega obdobja, če ste ga določili za ocenjevano sredstvo, primerno in nato določite ustrezno končno vrednost za to vrsto sredstva;
- e) določite primerno diskontno mero;
- f) uporabite to diskontno mero za napovedani prihodnji denarni tok, vključno z morebitno končno vrednostjo

Izbrana vrsta denarnega toka naj bi bila v skladu s stališči udeleženca trga. Denarni tokovi in diskontne mere za nepremičnine so običajno pripravljene pred obdavčenjem, denarni tokovi in diskontne mere za podjetja pa so običajno pripravljene po obdavčenju. Prilagoditev diskontnim meram pred obdavčenjem in po njem je lahko zapletena in dovzetna za napake, zato naj bi se je lotevali pazljivo.

Pri izbiri obdobja podrobne napovedi naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali naslednje dejavnike:

- a) dobo trajanja sredstva;
- b) razumno obdobje, za katero so na razpolago zanesljivi podatki kot podlaga za projekcije;
- c) najkrajše izrecno obdobje napovedi, ki naj bi bilo dovolj dolgo, da bi sredstvo lahko doseglo stabilizirano raven rasti in dobičkov, po kateri se lahko uporablja končna vrednost;
- d) pri ocenjevanju vrednosti cikličnih sredstev naj bi izrecno obdobje napovedi na splošno vključevalo celoten cikel, kjer je to le mogoče;
- e) za sredstva z omejeno dobo trajanja, kot je večina finančnih instrumentov, bodo denarni tokovi običajno napovedani za celotno dobo trajanja sredstva.

Preostala vrednost

Kadar se pričakuje, da bo sredstvo obstajalo tudi še po izrecnem obdobju napovedi, morajo ocenjevalci vrednosti oceniti vrednost takega sredstva po koncu tega obdobja. Preostala vrednost se nato diskontira nazaj na datum ocenjevanja vrednosti, pri čemer se običajno uporabi enaka diskontna mera, kot je bila uporabljena za napoved denarnega toka.

Diskontna mera

Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, *naj ne bi* bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganj, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem sredstva. Za pripravo diskontne mere lahko ocenjevalci vrednosti uporabijo katero koli razumno metodo. Čeprav je za pripravo ali določitev primernosti diskontne mere na voljo več metod, je nekaj običajnih navedenih na tem nepopolnem seznamu:

- e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

- a) tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
- b) vrsto sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Diskontne mere za oceno vrednosti dolga bi bile na primer drugačne od tistih, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičnine ali podjetja;
- c) implicitne mere pri poslih na trgu;
- d) geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
- e) dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
- f) vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavek 50.5);
- g) podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.

Primerno diskontno mero je mogoče sestaviti tudi iz značilnega "netveganega" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

20. Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čeprav bi okoliščine iz prejšnjega odstavka nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednosti (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo tržni udeleženec plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti sredstva, ne pa na točnih fizičnih lastnostih sredstva.

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev lahko še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost sredstva, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se lahko izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, proizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano sredstvo;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano sredstvo

Gospodarska zastarelost lahko nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno sredstvo ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,

d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

V. MSOV 103 – Poročanje

21. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Iz uradnih podatkov GURS je možno sklepati da, del pomožne kmetijske stavbe št. 104 stoji na sosednji parceli (potrebna odmera in uskladitev meje).

22. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:

Oceno vrednosti sem izdelal po treh opisanih metodah. Vsaka od metod ima podlage vezane na trg. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenitve zemljišč, primerljivih hiš, stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem. Ugotavljam, da je nepremičnine, kot so stanovanja in hiše sorazmerno enostavno in hitro možno oddati v najem.

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča - stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek depreciacije. V primeru dejanske depreciacije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz. pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno izračunati zelo natančne določiti nadomestitvene stroške.

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem za posamezno metodo določi končna ocenjena vrednost.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na podobni lokaciji prodajajo za ca 12 EUR/m².

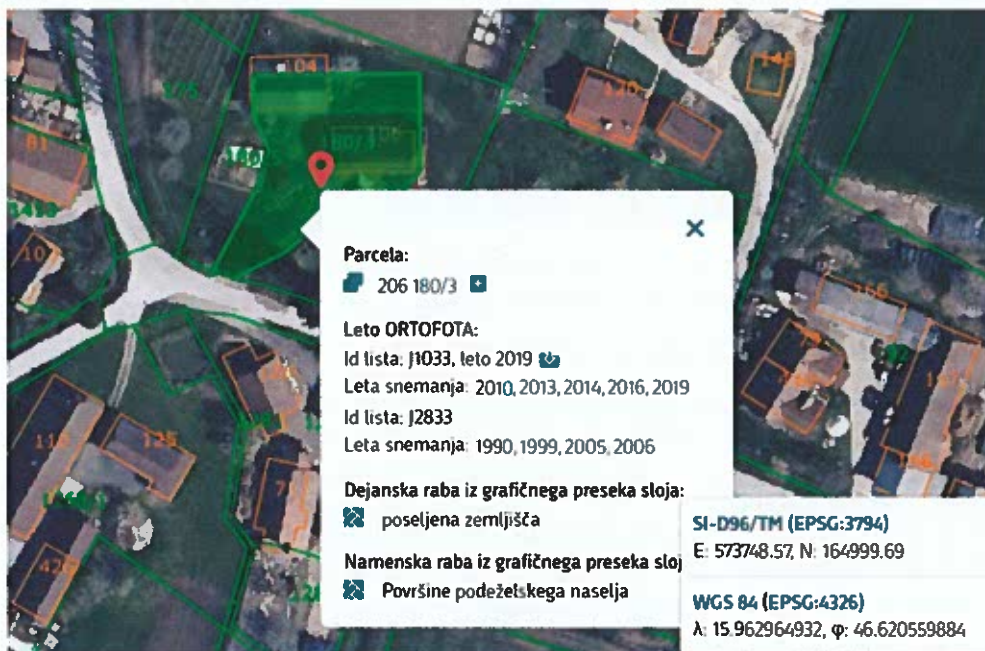
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti prodajajo za ca 406 EUR/m², za pomožne objekte pa sorazmerno manj. V primerljive prodaje je zajeta stavba in stavbišče.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben stanovanjski objekt ca 2,0 EUR/m². Za pomožni del stavbe pa sorazmerno manj.

23. Povzetek cenitvenega poročila

Na osnovi analiz, ki so izdelane v celotnem poročilu, ocenjujem, da ocenjeni znesek predstavlja tržno vrednost.

VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije



Parcela

- Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI
- Številka parcele: 180/3
- Površina parcele: 1.053 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 3,48 €
- Število bonitetnih točk: 52
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Parcela skupin del stavbe v etažni lastnini: NE

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča				40,1 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča				36,3 %	
poseljena zemljišča, tloris stavbe				23,6 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine podeželskega naselja				100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe		Delež Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča		Rastiščni koeficient Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.			
Naziv upravljavca		Naslov		Matična št. Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.	
Tip lastnika		Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik		Podatek ni javen	***	***	61/200

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	139/200

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
206 IVANJŠEVCI	104
206 IVANJŠEVCI	106





Stavba

- Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI
- Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1995
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe

Stavba nima naslova.

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
206 IVANJŠEVCI	180/3	170 m ²	170 m ²

Energetske izkaznice stavbe

Številka energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
			Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica

Deli stavbe

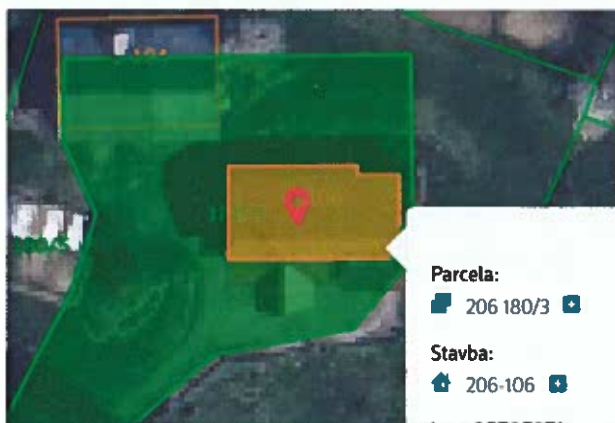
Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 70 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 70 m² - dejansko 170*,85 = 144,5m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
kmetijski prostor		70 m ²		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe		
		Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca		Naslov	Matična št.	Status
				Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti		Energetska izkaznica
				Za del stavbe ni podatkov o energetski izkaznici.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	61/200
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	139/200

Opis objekta številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt:
 Objekt je bil grajen leta 1995. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani z opečnim votlakom. delno pa z betonskim zidakom. Konstrukcija je delno ojačana z AB vezmi in prekladami. Fasada ni izvedena. Ostrešje je leseno. Kritina je salonit. Žlebovi so pocinkani, odtoki niso ustrezno izvedeni. Fasada ni. Stavbno pohištvo je delno leseno. Iz severne strani je objekt za celotno etažno višino zasipan. Objekt se uporablja kot pomožni kmetijski objekt, delu, pa kot hlev za kokoši.
 Izvedene so minimalne elektro instalacije.



Stavba

18. oktober 2023

- Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI
- Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 3
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1978
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: 2006
- Leto obnove strehe: 2005
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe

Gornja Radgona, Ivanjševci ob Ščavnici 7

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
206 IVANJŠEVCI	180/3	154 m ²	154 m ²

Energetske izkaznice stavbe

Številka energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
			Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Gornja Radgona, Ivanjševci ob Ščavnici 7
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 280 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 420 m²
- Številka etaže: 2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /

- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
bivalni prostor		280 m ²		
garaža		40 m ²		
klet		78 m ²		
odprta terasa, balkon, loža		20 m ²		
nerazporejen prostor		2 m ²		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca		Naslov	Matična št.	Status Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti		Energetska izkaznica Za del stavbe ni podatkov o energetski izkaznici.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	61/200
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	139/200

Opis objekta številka stavbe: 106- stanovanjski objekt:

Objekt je bil grajen 1978. Etažnost objekta je K+P+M. Vse etaže so dokončane in se uporabljajo. Objekt je klasično grajen. Fasada je izolacijska, obnovljena leta 2006. Streha je dvokapnica. Ostrešje je leseno izolirano. Kritina je opečna. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine. Okna so delno PVC delo lesena, zasteklitev termopan. Opazno odloženo vzdrževanje. Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami.

VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah

VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila)

IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni
Prodaje na prostem trgu

Stavbna zemljišča

Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Vrednotenje stavbne zemljišča po vrsti stavbe in vrsti prostora

Vrednotenje stavbne zemljišča po vrsti stavbe in vrsti prostora

Vrednotenje stavbne zemljišča po vrsti stavbe in vrsti prostora

Datum transakcije

1.10.2021

17.10.2023

1.10.2021

17.10.2023

Velikost

min

m²

max

m²

min

50 m²

100 m²

150 m²

max

Pogodbena vsota

min

€

max

€

min

125.000 €

250.000 €

375.000 €

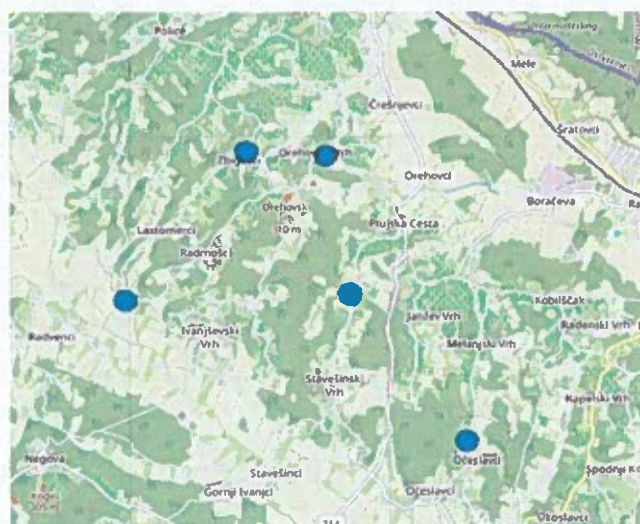
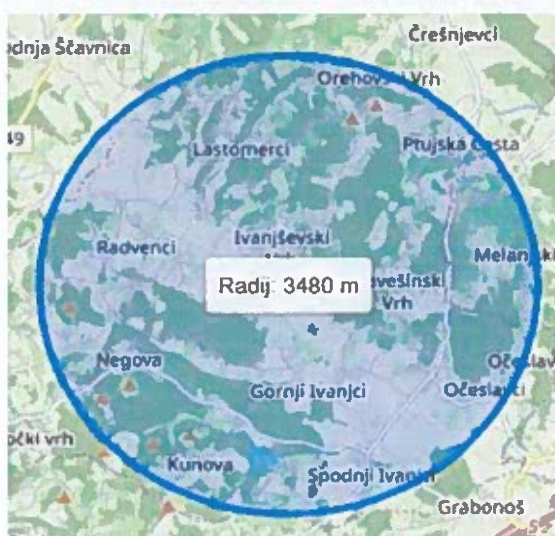
max

Dodatno

Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli

Samo prečiščeni posli



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter I€/m2 ¹	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Površina zemljišča [m2]	Vrednostna cona - model
639248	06.01.2022	1.233 €	8,56	144,0	OREHOVSKI VRH	144,0	STAVBNA ZEMLJIŠČA
658275	22.05.2022	9.000 €	7,07	1.273,0	LASTOMERCI	1.273,0	STAVBNA ZEMLJIŠČA
672661	29.09.2022	2.175 €	15,00	145,0	OČESLAVCI	145,0	STAVBNA ZEMLJIŠČA
736080	22.03.2023	9.500 €	10,52	903,0	OREHOVCI	903,0	STAVBNA ZEMLJIŠČA
740141	05.05.2023	7.000 €	7,15	979,0	ZBIGOVCI	979,0	STAVBNA ZEMLJIŠČA
Skupaj:		28.908 €		3.444,0			
Povprečno:		8,39 €					

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagodite v EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		8,39		10,52
Pogoji prodaje, financiranje, časovni zamik	normalni	0,839	normalni	1,052
Soseska, treći razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	slabše	1	slabše	1
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		10,23		12,57
Ponder - uteži	1	0,5 5,11		0,5 6,29

Prilagojena vrednost v EUR/m2 **11,40**

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka parcele: 180/3

Površina parcele: 1.053 m²

1053

11,40 €

12.005 €

e rabe zemljišč na parceli


Delež namenske rabe zemljišč na parceli


površine podeželskega naselja


100%


Skupaj stavbišče **12.005 €**


Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj


Del stavbe


Parcela


Kupoprodajni
 Prodaje na prostem
 trgu


Najemni
 Oddaje na prostem
 trgu


Drugo
 Klikni za izbiro


Vrsta nepremičnine

Stavbna parcela

Datum transakcije

1.10.2020


18.10.2023



Velikost 1

350


450



Leto izgradnje

1970


1985



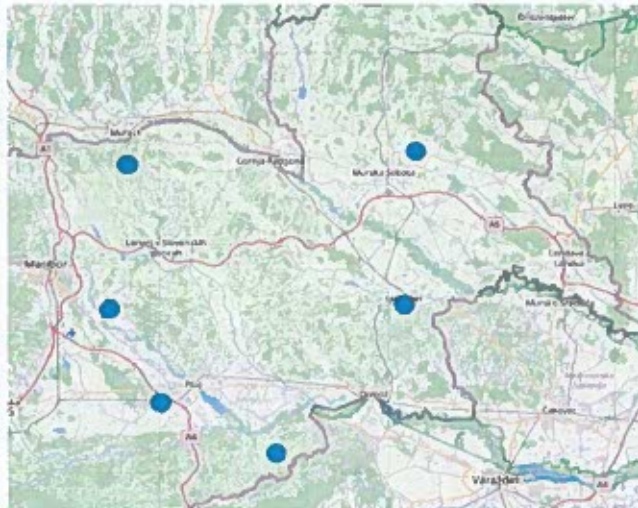
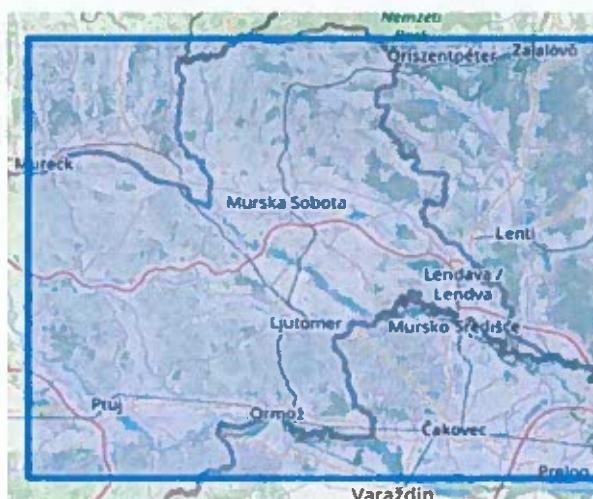
Pogodbena vsota

min

max



Vključi posle nižje kvalitete 1 ☐
Samo enostavni posli 1 ☐
Samo prečiščeni posli 1 ☐



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb [m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Vrednostna cona - model
540010	16.04.2021	179.900	386,0	582,0	SPODNJI DUPLEK	1985	386,3	HIŠE
541605	03.05.2021	107.000	404,0	701,0	ZGORNJA VELKA	1985	355,2	HIŠE
642365	05.02.2022	140.000	430,0	939,0	HAJDINA	1980	378,5	HIŠE
654691	17.05.2022	160.000	403,0	1.036,0	MORAVCI	1972	402,6	HIŠE
Skupaj:		586.900 €	1.623,0			7922	1.522,6	
Povprečno:		385,46 €	/m2			1981		
Ocena za pomožni objekt			35%		385 €		134,91 €	

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt

Primerljiva povprečna cena 134,91 €

Prilagoditve

Neto površina 144,5 m2 135 € 19.495 €

Velikost pripadajočega stavbišča 200 m2 11,40 € 0 - €

Lokacija 0% 19.495 € - €

Leto gradnje 21% 19.495 € 4.094 €

Dokončanje -obnove 0% 23.588 € - €

Časovni zamik 10% 23.588 € 2.359 €

Ocena po metodi primerljivih prodaj 25.947 €

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt

Primerljiva povprečna cena 385,46 €

Prilagoditve

Neto površina 420,0 m2 385 € 161.893 €

Velikost pripadajočega stavbišča 853 m2 11,40 € 53 604 €

Lokacija 0% 162.497 € - €

Leto gradnje -5% 162.497 € - 7.312 €

Dokončanje -obnove 0% 155.185 € - €

Časovni zamik 10% 155.185 € 15.518 €

Ocena po metodi primerljivih prodaj 170.703 €**Skupaj metoda primerljivih prodaj 196.650 €**

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni
Prodaje na prostem trgu

Najemni
Oddaje na prostem trgu

Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

10. KUPOPRODAJNA

Velikost

min m² max m²

100 50 100 150 200

Leto izgradnje

min leto max leto

1930 1964 1991

Datum transakcije

1.10.2020 18.10.2023

Pogodbena vsota

min € max €

125 000 € 250 000 € 375 000 €

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☐

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Enota skupne pogodbene cene	Cena na kvadratni meter [€/m²]	Skupna površina delov stavb [m²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Leto izgradnje stavbe
688711	01.11.2020	110 €/m²		1,22	90,0	Stanovanjska hiša	BUČKO VCI	1969
688765	01.01.2021	150 €/m²		1,88	80,0	Stanovanjska hiša	ROŽIČ KI VRH	1965
700193	01.01.2021	230 €/m²		2,71	85,0	Stanovanjska hiša	BRENG OVA	1985
708494	01.01.2021	450 €/m²		3,75	120,0	Stanovanjska hiša	SLAVŠI NA	1997

Skupaj:	10 €
Povprečno:	2,39 €
Ocena za pomožni objekt	35% 0,84 €

Povprečni najemi podobnih objektov:	2,39 €
-------------------------------------	--------

Prilagoditev najema
Odstopanja od povprečja:

- časovni zamik	10%	0,24 €
- Lokacija	-10%	0,24 €
- Obnove	0%	€
- Uporabne površine	-15%	0,36 €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše		2,03 €

Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Premija za tveganje pri naložbah v neprem. in donosnost na netveganih naložb	2,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,60%
Upravljanje, vodenje investicije	0,30%
Mera kapitalizacije:	4,329%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	sestojna vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI					
Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt					
Neto tlorisna površina	144,50	0,84 €	1.449,44 €	60	30.851 €
Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI					
Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt					
Neto tlorisna površina	375,50	2,03 €	9.147,34 €	35	163.369 €
Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)					194.221 €

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt

Leto gradnje 1995

Starost konstrukcije 28 let

Starost kratkotrajnih komponent 28 let

F izvedbe	eur/m2	živiljska doba	dejanska starost komp.	9,50%		
				odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	40,00	80,00	28	14,00	26,00	5.780
zunanje in notranje stene	100,00	80,00	28	35,00	65,00	14.450
stropovi	90,00	80,00	28	31,50	58,50	13.005
strešna konstrukcija	45,00	80,00	28	15,75	29,25	6.503
kritina, obrobe	40,00	40,00	28	28,00	12,00	5.780
notranji ometi	20,00	60,00	28	9,33	10,67	2.890
fasada	0,00	60,00	28	0,00	0,00	0
estrih	25,00	60,00	28	11,67	13,33	3.613
vrata in okna	20,00	40,00	28	14,00	6,00	2.890
notranji opleski	15,00	15,00	28	15,00	0,00	2.168
talne obloge	0,00	40,00	28	0,00	0,00	0
elektro instalacije	15,00	40,00	28	10,50	4,50	2.168
vodovod, sanitarna oprema	0,00	40,00	28	0,00	0,00	0
ogrevanje	0,00	40,00	28	0,00	0,00	0
zunanja ureditev	10,00	40,00	28	7,00	3,00	1.445
indirektni stroški, zunanja ureditev	10,00	80,00	28	3,50	6,50	1.445
skupaj v eur:	420			191,75	228,25	eur/m2
ddv	9,50%					
vrednost z ddv	460			209,97	249,93	eur/m2
skupaj v EUR	460 EUR/m2			209,97	249,93	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

dolžina m1 (m2)	širina m1	F	Neto tlorisna površina SIST ISO 0826	Površina s faktorjem
		korekcije izvedbe		m2 (neto)

Neto tlorisna površina dela stavbe: 70 m2 - dejansko 170*,85 = 144,5m2

	144,5	1	1,00	144,50	144,50 m2
Skupaj				144,50	144,50 m2
Nova nabavna vednost	144,50 m2			460 EUR/m2	66.456 EUR
Odpisana vrednost	144,50 m2			210 EUR/m2	30.340 EUR
Sedanja vrednost	144,50 m2			250 EUR/m2	36.115 EUR
Ocena neskladne gradnje - potrebna geodetska odmera				-	5.000 €
Skupaj ocenjena vrednost					31.115 €

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt

Leto gradnje

1978

streha

2006

Starost konstrukcije

45 let

fasada

2005

Starost kratkotrajnih komponent

17 let

F izvedbe

9,50%

I	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	50,00	135,00	45	16,67	33,33	18.775
zunanje in notranje stene	140,00	135,00	45	46,67	93,33	52.570
stropovi	110,00	135,00	45	36,67	73,33	41.305
strešna konstrukcija	55,00	135,00	45	18,33	36,67	20.653
kritina, obrobe	65,00	50,00	17	22,10	42,90	24.408
notranji ometi	40,00	60,00	30	20,00	20,00	15.020
fasada	75,00	60,00	18	22,50	52,50	28.163
estrih	30,00	60,00	30	15,00	15,00	11.265
vrata in okna	70,00	40,00	25	43,75	26,25	26.285
notranji opleski	15,00	15,00	10	10,00	5,00	5.633
talne obloge	40,00	40,00	30	30,00	10,00	15.020
elektro instalacije	40,00	40,00	30	30,00	10,00	15.020
vodovod, sanitarna oprema	60,00	40,00	30	45,00	15,00	22.530
ogrevanje	55,00	40,00	30	41,25	13,75	20.653
zunanja ureditev	10,00	40,00	45	10,00	0,00	3.755
indirektni stroški, zunanja ureditev	20,00	135,00	45	6,67	13,33	7.510
skupaj v eur:	855			407,93	447,07	eur/m2
ddv	9,50%					
vrednost z ddv	936			446,69	489,54	eur/m2
skupaj v EUR	936 EUR/m2			446,69	489,54	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

Vrsta prostora	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 0836	Površina s faktorjem m2 (neto)
bivalni prostor	280	1	1	280,00	280,00 m2
garaža	40	1	0,75	40,00	30,00 m2
klet	78	1	0,75	78,00	58,50 m2
odprta terasa, balkon, lož	20	1	0,25	20,00	5,00 m2
nerazporejen prostor	2	1	1	2,00	2,00 m2
Skupaj				420,00	375,50 m2
Nova nabavna vednost	375,50 m2			936 EUR/m2	351.552 EUR
Odpisana vrednost	375,50 m2			447 EUR/m2	167.731 EUR
Sedanja vrednost	375,50 m2			490 EUR/m2	183.822 EUR

Poročanje (MSOV 103)**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj**

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt

25.947 €

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt

170.703 €

Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj**196.650 €**

Ponder

0,6

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt

30.851 €

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt

163.369 €

Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu**194.221 €**

Ponder

0,2

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka parcele: 180/3

12.005 €

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt

31.115 €

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI

Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt

183.822 €

Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop**226.942 €**

Ponder za stavbe in stavbišče

0,2

Ponder skupaj

1

Ocena tržne vrednosti**Skupaj ocena tržne vrednosti****202.223 €**

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom

0,89

Končna ocenjena vrednost

Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI			128
Številka parcele: 180/3	10.697 €		200
			7.434,42
Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI			
Številka stavbe: 104 pomožni kmetijski objekt	27.726 €		19.269,57
Katastrska občina: 206 IVANJŠEVCI			
Številka stavbe: 106- stanovanjski objekt	163.799 €		119.840,31
Ocena tržne vrednosti skupaj:	202.223 €		140.544,30

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