

## IZVEDENSKO MNENJE

### cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev vrednosti nepremičnine, spis št. I 97/2023

- ID parc. št. 221 945 (del 509 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 221 950/2 (del 1532 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 221 950/2
- ID parc. št. 227 390/3
- ID parc. št. 227 390/4 (del 216 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 390/7 (del 4572 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 390/8
- ID parc. št. 227 390/9 (del 116 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 501/2 (del 609 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 570/7
- ID parc. št. 227 571/4
- ID parc. št. 227 569/3 (del 5147 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 569/4
- ID parc. št. 227 569/5
- ID parc. št. 227 569/9
- ID parc. št. 227 620
- ID parc. št. 227 626/1 (del 67 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 627/1 (del 202 m<sup>2</sup>)
- dodatno po uskladitvi
- ID parc. št. 227 500 (del 1686 m<sup>2</sup>)
- ID parc. št. 227 570/6 (del 9 m<sup>2</sup>)

**Naročnik:** Okrajno sodišče Gornja Radgona  
Kerenčičeva 3  
9250 Gornja Radgona



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

20. april 2024

## **Vsebina**

<b>I.</b>	<b>MSOV 101 – Obseg dela .....</b>	<b>3</b>
1.	<i>Identiteta ocenjevalca vrednosti .....</i>	3
2.	<i>Identiteta naročnika.....</i>	3
3.	<i>Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila.....</i>	3
4.	<i>Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje.....</i>	3
5.	<i>Valuta ocenjevanja vrednosti.....</i>	3
6.	<i>Namen ocenjevanja vrednosti.....</i>	3
7.	<i>Datum ocenjevanja vrednosti: .....</i>	3
8.	<i>Datum na katerega se vrednost nanaša .....</i>	3
9.	<i>Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve .....</i>	3
10.	<i>Prisotni pri ogledu .....</i>	4
11.	<i>Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša .....</i>	4
<b>II.</b>	<b>MSOV 102 – Raziskave in skladnost .....</b>	<b>4</b>
12.	<i>Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov.....</i>	4
13.	<i>Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....</i>	4
14.	<i>Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev .....</i>	6
15.	<i>Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj .....</i>	6
16.	<i>Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti.....</i>	6
<b>III.</b>	<b>MSOV 104 – Podlage vrednosti .....</b>	<b>6</b>
17.	<i>Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....</i>	6
<b>IV.</b>	<b>MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti .....</b>	<b>7</b>
18.	<i>Način tržnih primerjav.....</i>	7
19.	<i>Na donosu zasnovan način.....</i>	7
20.	<i>Nabavno vrednostni način: .....</i>	8
<b>V.</b>	<b>MSOV 103 – Poročanje.....</b>	<b>9</b>
21.	<i>Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:.....</i>	9
22.	<i>Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:.....</i>	9
23.	<i>Povzetek cenitvenega poročila.....</i>	10
<b>VI.</b>	<b>MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije.</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah .....</b>	<b>46</b>
<b>VIII.</b>	<b>Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila) .....</b>	<b>46</b>
<b>IX.</b>	<b>Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila).....</b>	<b>46</b>

## **I. MSOV 101 – Obseg dela**

### **1. Identiteta ocenjevalca vrednosti**

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.

tel. 041 346 655

Email: [janez.bruncic@gmail.com](mailto: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:**

20. april 2024

### **8. Datum na katerega se vrednost nanaša**

20. april 2024

### **9. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve**

- Ogled nepremičnino sem razpisal na dan 9. 4. 2024.
- 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 je sodeloval Senekovič Ivan.

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

- Podatki naročnika Spis št. I 97/2023
- Priporočena obvestila strankam z dne 2. 4. 2024
- 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.

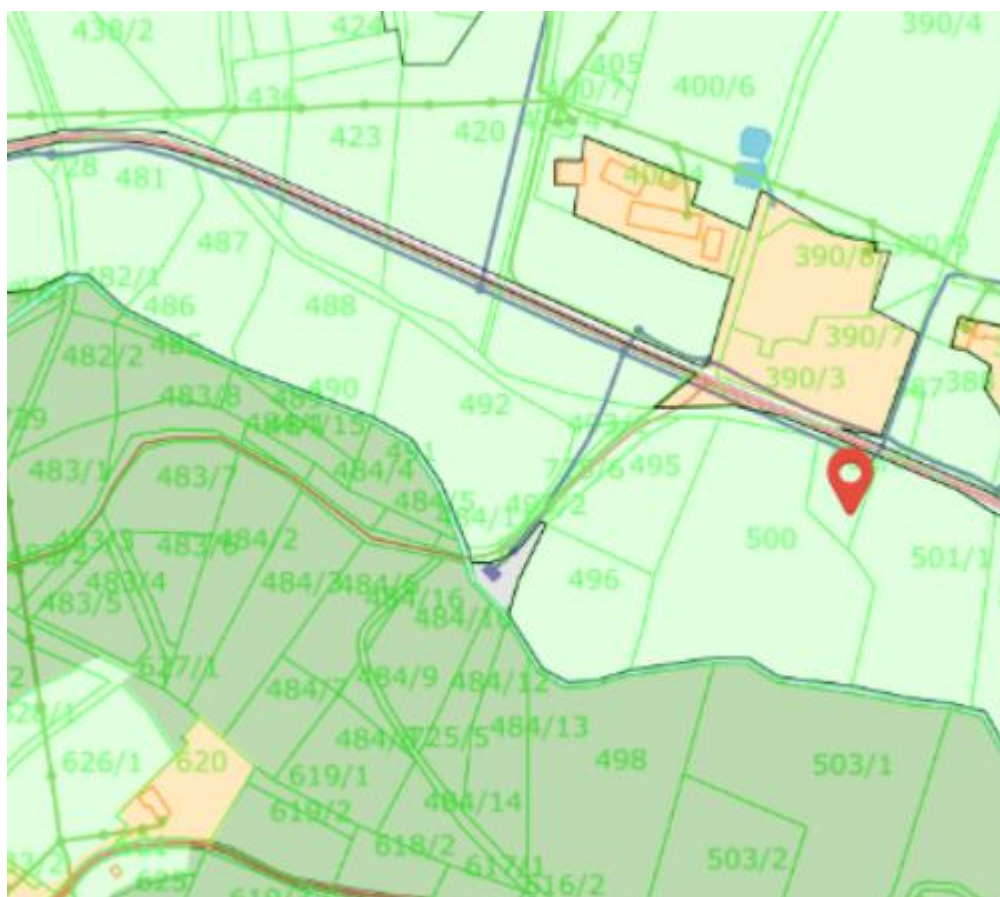
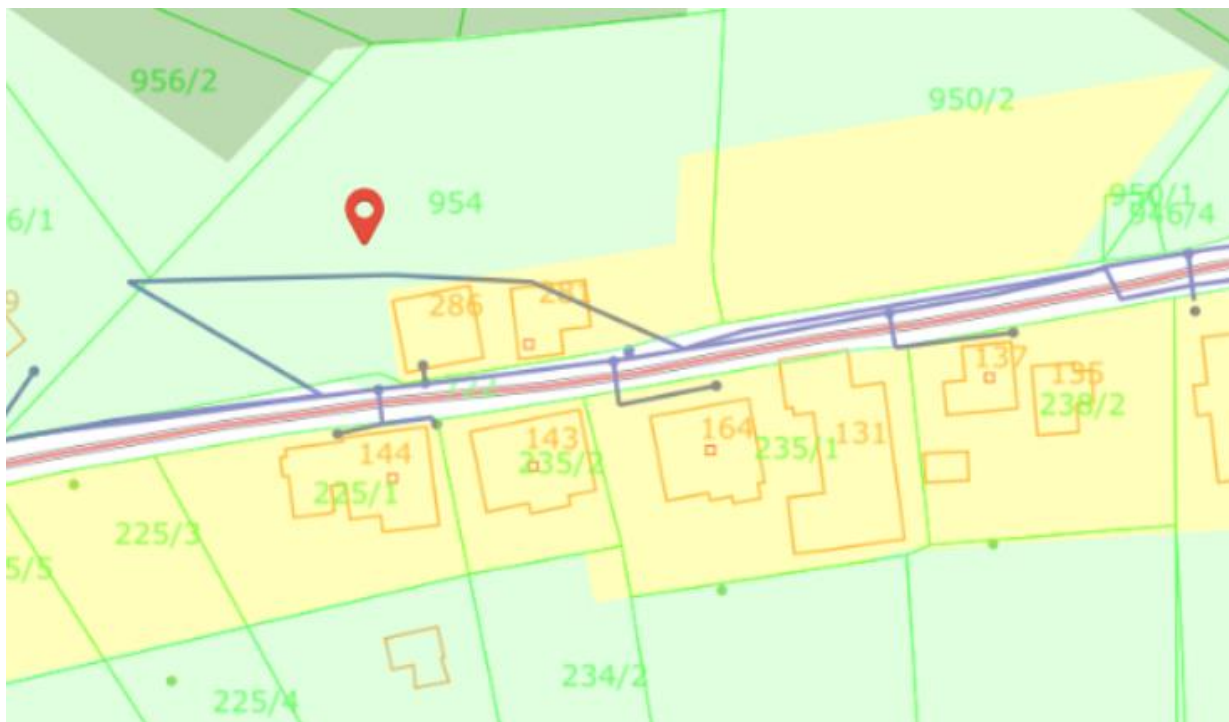
## **II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost**

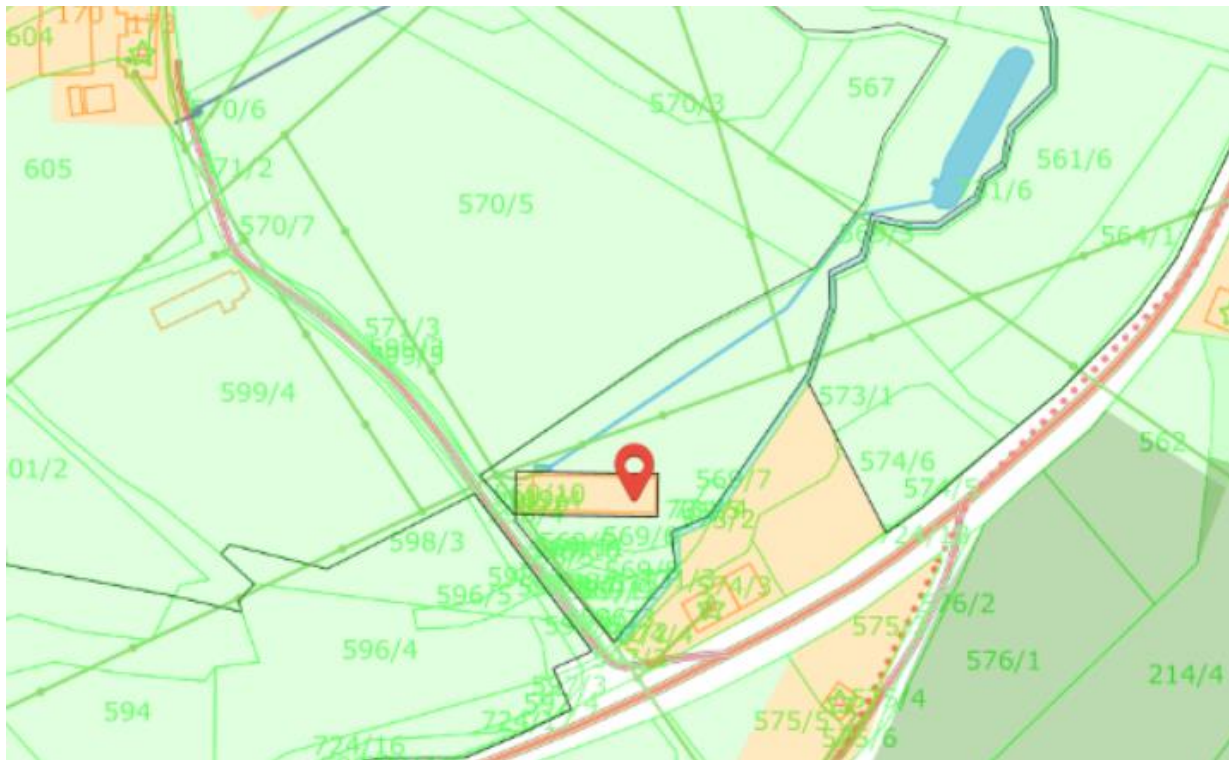
- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil, da ustrezajo namenu ocenjevanja 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**

Podatki o namenski rabi so razvidni pri prikazu vsake parcele. Stavbe površine so označene v rumeni barvi, kmetijske površine pa v zeleni barvi.

## **13. Opis in ustreznost komunalnih priključkov**





Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

#### 14. Obstoječe 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 hiše, pomožni objekt hiše in proizvodni objekt se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo. Skladiščni objekti oz. nadstrešnice so grajeni na kmetijskih zemljiščih za potrebe kmetijske rabe. Lastnik izjavlja, da si je za objekte pridobil ustrezna dovoljenja za pomožne objekte.

### 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.

Oprelitev 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 prava, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.



## IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Upoštevati 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 ravnovesja 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;
- neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega *sredstva*;
- 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:

- zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- 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:

- 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.);
- če želite, določite najprimernejše izrecno obdobje, za katero bo denarni tok napovedan;
- izdelajte napovedi denarnega toka za to obdobje;
- 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;
- določite primerno diskontno mero;
- 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:

- dobo trajanja sredstva;
- razumno obdobje, za katero so na razpolago zanesljivi podatki kot podlaga za projekcije;
- 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;
- pri ocenjevanju vrednosti cikličnih sredstev naj bi izrecno obdobje napovedi na splošno vključevalo celoten cikel, kjer je to le mogoče;
- 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:

- 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 odstavke 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 "netvegane" 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) prekinitve 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:**

Na pomembne ali posebne predpostavke nisem bil opozorjen.

### **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 cinitve zemljišč, primerljivih objektov saj 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 16 EUR/m<sup>2</sup>, slabše izkoriščene lokacije in lokacije za posebno rabo (ceste, kmetijska raba), pa sorazmerno manj.

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni stanovanjski objekti prodajajo za ca 860 EUR/m<sup>2</sup>, za pomožne objekte pa sorazmerno manj. Podobni kmetijski oz. industrijski objekti pa ca 340 EUR/m<sup>2</sup>, pomožne stavbe 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 2,8 EUR/m<sup>2</sup>, za pomožni del k hiši pa sorazmerno manj. Za podobne kmetijske stavbe so najemi ca. 1,8 EUR/m<sup>2</sup>, za pomožni del, 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**



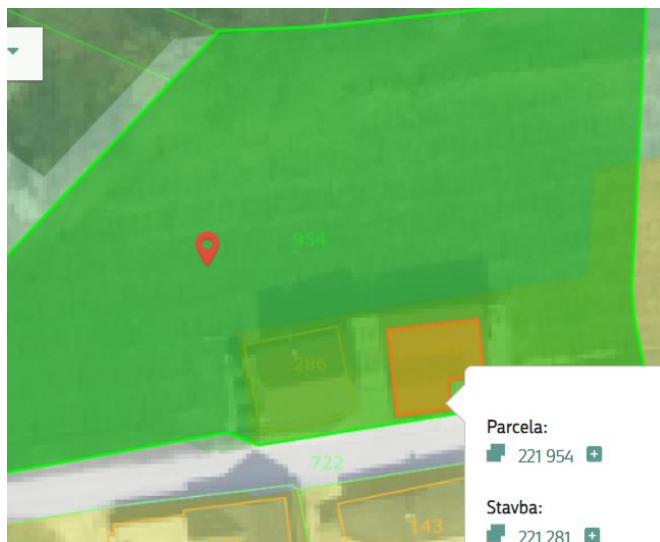
## Parcela

- Katastrska občina: 221 SLAPTINCI
- Številka parcele: 954
- Površina parcele: 3.395 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 255,16 €
- Število bonitetnih točk: 47
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča		4,9 %	
poseljena zemljišča, tloris stavbe		6,2 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		7,2 %	
gozdna zemljišča		6,2 %	
ostali trajni nasadi		75,5 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
druga kmetijska zemljišča		85 %	
površine podeželskega naselja		15 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe	Delež
			Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča			Rastiščni koeficient
80 %			7
Naziv upravljavca	Naslov		Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***
			1/1

## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
221 SLAPTINCI	281
221 SLAPTINCI	286



### Stavba

- Katastrska občina: 221 SLAPTINCI
- Številka stavbe: 281 – pom. objekta garaža
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: /
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Najnižja višinska kota stavbe: /
- Najvišja višinska kota stavbe: /
- Karakteristična višina stavbe: /
- Leto izgradnje stavbe: 2000 dejansko 2007
- Material nosilne konstrukcije: ni podatka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Ni podatka
- Priključek na vodovodno omrežje: Ni podatka
- Priključek na kanalizacijo: Ni podatka
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

#### Naslovi stavbe

Sveti Jurij ob Ščavnici, Žihlava 17 a

#### Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
221 SLAPTINCI	954	/	/

#### Energetske izkaznice stavbe

<b>Številka energetske izkaznice</b>	<b>Datum izdaje</b>	<b>Datum veljavnosti</b>	<b>Energetska izkaznica</b> Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica
--------------------------------------	---------------------	--------------------------	---

Deli stavbe

<b>Št. dela stavbe</b>
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Sveti Jurij ob Ščavnici, Žihlava 17 a
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 50 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 100 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: /
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: /
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- 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		
bivalni prostor		50 m <sup>2</sup>		
nerazporejen prostor		50 m <sup>2</sup>		
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	***	***	1/1





Opis objekta številka stavbe: 281 – pom. objekta garaža  
Pomožni objekt, ki se v etaži uporablja kot leseni nadstrešek garaže, v delu kot  
nastrešek terase. Pod teraso se objekt uporablja za potrebe drvarnice. Izvedena  
nje lesena skeletna konstrukcija, Kritina je pločevina, tlak je beton. V manjšem delu  
je objekt zidan kot klet.  
Terasa in odprta garaža, drvarnica nima instalacij.



### Stavba

- Katastrska občina: 221 SLAPTINCI
- Številka stavbe: 286 stanovanjski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: /
- Etaža, ki je pritličje: /
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: ni podatka
- Najnižja višinska kota stavbe: /
- Najvišja višinska kota stavbe: /
- Karakteristična višina stavbe: /
- Leto izgradnje stavbe: 2011
- Material nosilne konstrukcije: ni podatka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Ni podatka
- Priključek na vodovodno omrežje: Ni podatka
- Priključek na kanalizacijo: Ni podatka
- 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
221 SLAPTINCI	954	/	/

#### Energetske izkaznice stavbe

<b>Številka energetske izkaznice</b>	<b>Datum izdaje</b>	<b>Datum veljavnosti</b>	<b>Energetska izkaznica</b> Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica
--------------------------------------	---------------------	--------------------------	--

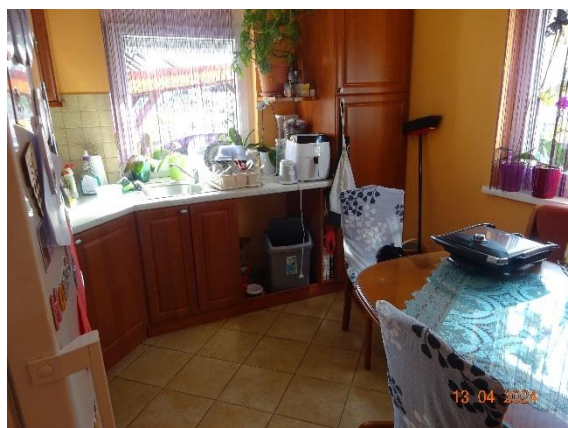
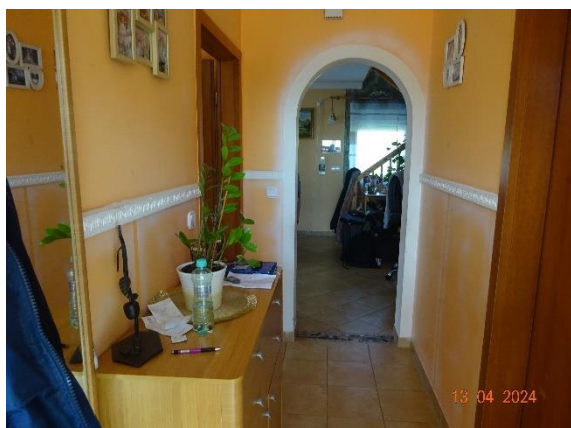
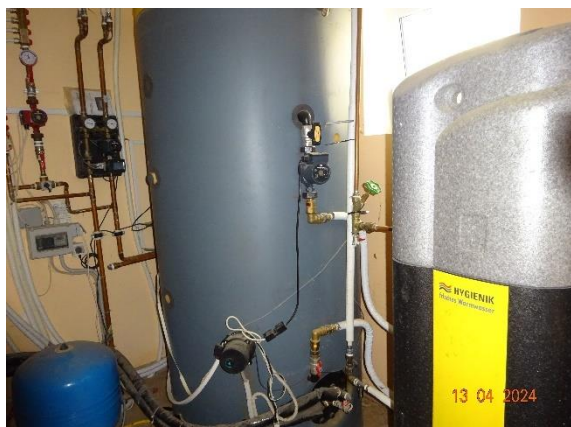
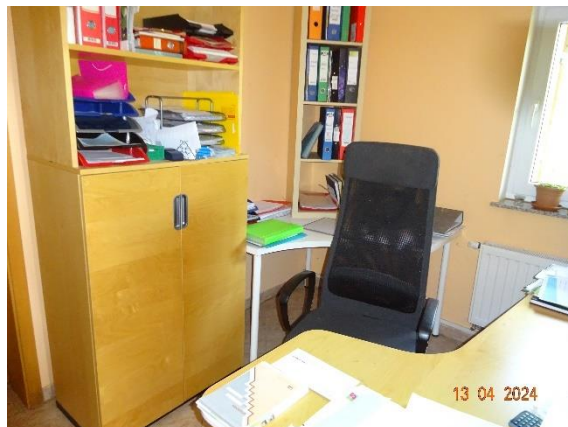
## Deli stavbe

<b>Št. dela stavbe</b>
1

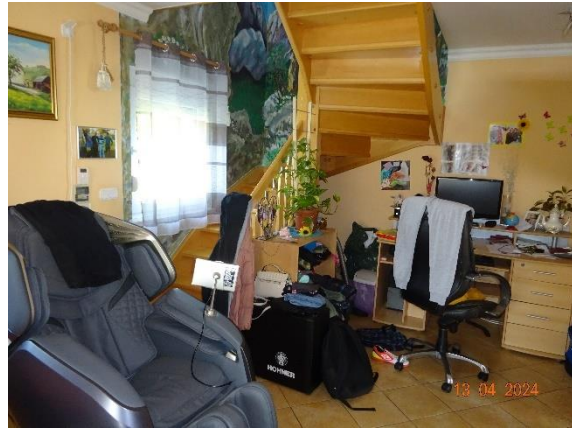
- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 41 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 41 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: /
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: /
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- 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		41 m <sup>2</sup>		
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 energetske izkaznici.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1









Opis objekta številka stavbe: 286 stanovanjski objekt

Objekt je bil grajen leta 2011. Etažnost objekta je K+P+M. Objekt je klasično grajen. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so opečno zidani. Plošče so masivne. Streha je dvokapnica. Kritina je opečna. Fasada je izolacijska. Okna so PVC, zasteklitev je termopan. V notranjosti je objekt urejen. Tlaki so keramika. V kletnem delu se nahaja pisarna, sanitarije, kotlovnica in skladiščni prostor. V pritličju je dnevni prostor, kuhinja in sanitarije. V etaži se nahajajo spalni prostori. Notranje stopnišče je leseno.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami in sicer elektro instalacije za potrebe moči in razsvetljave, vodovod in kanalizacija. Ogrevanje je centralno talno. Izveden je večji zalogovnik tople vode, ki se ogreva preko solarnih kolektorjev. Izvedena je centralna peč na drva.





## Parcela

- Katastrska občina: 221 SLAPTINCI
- Številka parcele: 950/2
- Površina parcele: 2.891 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 205,41 €
- Število bonitetnih točk: 45
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
gozdna zemljišča		13,2 %	
ostali trajni nasadi		70,1 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		16,7 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
druga kmetijska zemljišča		47 %	
površine podeželskega naselja		53 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe	Delež
			Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča			Rastiščni koeficient
80 %			7
Naziv upravljavca	Naslov		Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***
			1/1



## Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 390/3
- Površina parcele: 640 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 2,77 €
- Število bonitetnih točk: 56
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
nedoločena raba		52,5 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		47,5 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine razpršene poselitve		45 %	
površine cest		55 %	
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		Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	1/1



## Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI

- Številka parcele: 390/4
- Površina parcele: 21.586 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 2.069,4 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			2,5 %	
intenzivni sadovnjak			94,4 %	
nedoločena raba			3,1 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
najboljša kmetijska zemljišča			99 %	
površine razpršene poselitve			1 %	
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	***	***	1/1



#### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 390/7
- Površina parcele: 4.970 m<sup>2</sup>

- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 45,24 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine razpršene poselitve		92 %	
najboljša kmetijska zemljišča		8 %	
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	***	*** 1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI

20. april 2024



- Številka parcele: 390/8
- Površina parcele: 3.975 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 36,18 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
površine razpršene poselitve		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	***	***	1/2
P - pravi lastnik	SG Senekovič proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o. - V STEČAJU	Žihlava 17 a, 9244 Sveti Jurij ob Ščavnici	3387607000	1/2

## Stavbe na parceli

<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka stavbe</b>
	S parcelo ni povezana nobena stavba.





### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 390/9
- Površina parcele: 1.055 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 9,6 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
najboljša kmetijska zemljišča		89 %	
površine razpršene poselitve		11 %	
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	***	*** 1/1

### Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
S parcelo ni povezana nobena stavba.	



### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 501/2 leseni skedenj 2
- Površina parcele: 1.568 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 9,48 €

20. april 2024

- Število bonitetnih točk: 56
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini NO

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča				5,2 %		
poseljena zemljišča				33,6 %		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov				61,2 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
najboljša kmetijska zemljišča				99 %		
površine cest				1 %		
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	***	***		1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.

Opis objekta številka parcele: 501/2 leseni skedenj 2

Objekt je bil grajen leta 2013. Temelji so betonski točkovni. Konstrukcija je leseni skelet 2 x 150 m2 kot pomožni kmetijski objekt. Etažna višina je ca 4 m. Objekt se uporablja za potrebe skladiščenja embalaže za sadje in delno kot garaža za kmetijsko mehanizacijo. Tlak je zemlja. Fasada je lesena iz desk z vmesnimi režami. Kritina je proti kondenzna pločevina. Opazno odloženo vzdrževanje. Objekt je grajen na kmetijskih zemljiščih kot pomožni kmetijski objekt. Stavba ni vrisana v kataster.

Na objektu je solarna elektrarna , ki ni predmet cenitve.





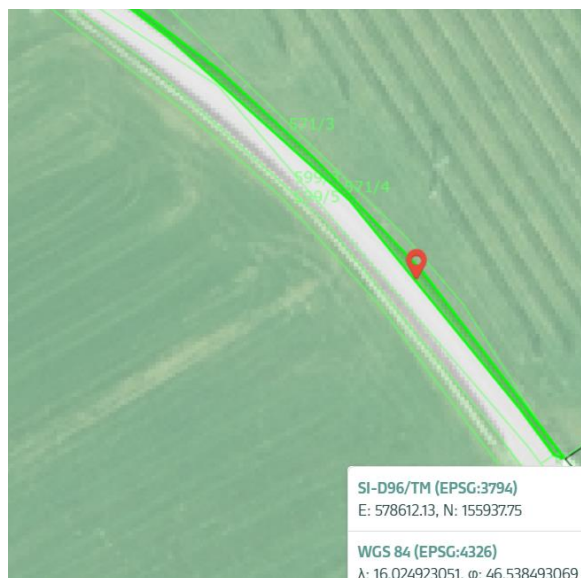
### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 570/7
- Površina parcele: 23 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 2,26 €
- Število bonitetnih točk: 50
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
intenzivni sadovnjak		100 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
površine cest		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	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

Stavbe na parceli

<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka stavbe</b>
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 571/4
- Površina parcele: 85 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 5,26 €
- Število bonitetnih točk: 54
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Parcela št. 149/101, del stavbe v lastni rabi, vrsta rabe

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
intenzivni sadovnjak		61,1 %		
nedoločena raba		38,9 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
površine cest		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	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2



## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



## Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 569/3
- Površina parcele: 9.174 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 301,25 €
- Število bonitetnih točk: 55
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
intenzivni sadovnjak, poseljena zemljišča	1,8 %
poseljena zemljišča, tloris stavbe	5,2 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča, vodna zemljišča	2,4 %
intenzivni sadovnjak	26,9 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10,1 %
nedoločena raba	5,5 %
poseljena zemljišča	43,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, vodna zemljišča	2,1 %

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
intenzivni sadovnjak, vodna zemljišča			2,4 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča			93 %
površine razpršene poselitve			7 %
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		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	*** 1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	*** 1/2

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
227 TERBEGOVCI	344







### Stavba

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka stavbe: 344 proizvodno skladiščni prostor
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Leto izgradnje stavbe: 2011
- Material nosilne konstrukcije: les
- Leto obnove fasade: /

20. april 2024

- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ne

**Naslovi stavbe**

Stavba nima naslova.

**Parcele pod stavbo**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
227 TERBEGOVCI	569/3	399 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>

**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: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: skladišče
- Uporabna površina dela stavbe: 359 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 359 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- 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
proizvodni in skladiščni prostor	359 m <sup>2</sup>
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	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2

Opis objekta številka stavbe: 344 proizvodno skladiščni prostor

Objekt je grajen okrog leta 2011. Konstrukcija je leseni skelet, obložen z izolacijskim sendvičem. Kritina je izolacijski sendvič. Objekt se uporablja kot hladilnica sadja in v delu kot pakirnica. Objekt je opremljen z klima napravo za hlajenje, talno tehniko in sanitarnimi oz. pisarniškimi prostori. Tlak je industrijski beton. Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami in sicer elektro instalacije za potrebe moči in razsvetljave, vodovodom in kanalizacijo.

Na objektu je grajena sončna elektrarna, ki ni predmet cenitve (niso last lastnika objekta).

V nadaljevanju se nahaja skladišče in kovinski nadstrešek.

Objekti so gajeni na kmetijskem zemljišču. Po izjavi lastnika so za objekte pridobljena dovoljenja za gradnjo enostavnih kmetijskih objektov – skednjevi (na kmetijskem zemljišču) do 150 m<sup>2</sup>, s tem, da sta izvedena dva skednja eden poleg drugega. V kataster je vrisan le proizvodni objekt – hladilnica.



Skladišče 300 m<sup>2</sup>





Opis objekta številka stavbe: 344 - 2 Odprti nadstrešek



Kovinski nadstrešek 25 m x 8m



### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 569/4
- Površina parcele: 70 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: 56
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100 %

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
najboljša kmetijska zemljišča				29 %	
površine cest				71 %	
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	***	***		1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***		1/2

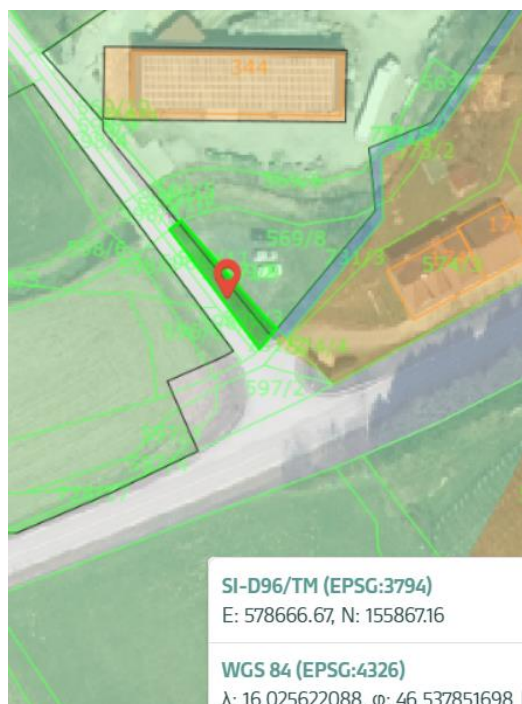


### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 569/5
- Površina parcele: 28 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 0,11 €
- Število bonitetnih točk: 56

- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
vodna zemljišča				56,5 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, vodna zemljišča				43,5 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine cest				63 %	
najboljša kmetijska zemljišča				37 %	
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	***	***	1/2
P - pravi lastnik		Podatek ni javen	***	***	1/2



#### Parcela

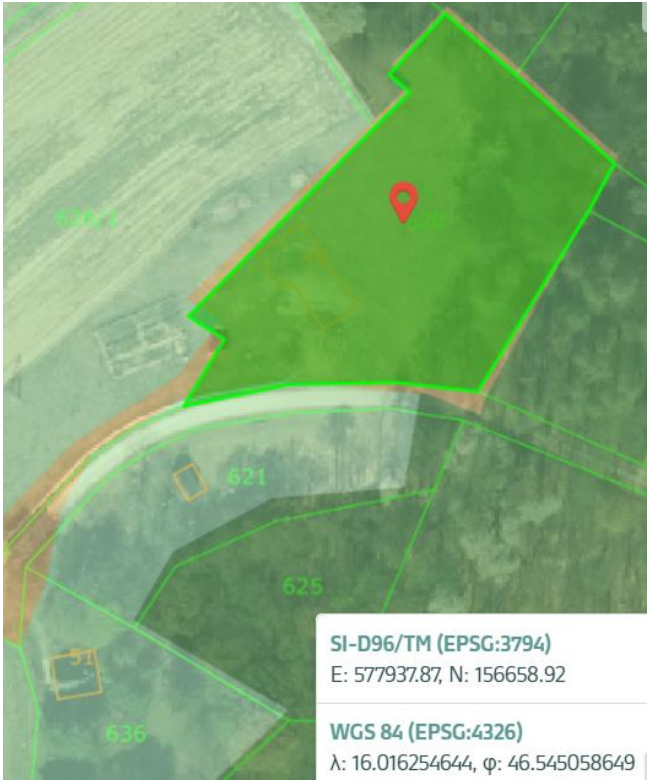
- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 569/9
- Površina parcele: 108 m<sup>2</sup>

20. april 2024



- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 0,98 €
- Število bonitetnih točk: 56
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
najboljša kmetijska zemljišča			28 %	
površine cest			72 %	
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	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2







### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 620
- Površina parcele: 2.895 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 22,49 €
- Število bonitetnih točk: 49
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni rasti: 140

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča				6,6 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča, tloris stavbe				5,1 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov				60,7 %	
gozdna zemljišča				27,6 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine razpršene poselitve				100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe		Delež Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča			Rastiščni koeficient		
90 %			7		
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	***	***		1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***		1/2

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
227 TERBEGOVCI	49



### Stavba

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka stavbe: 49 porušen objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1893
- Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: 1976

- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

**Naslovi stavbe**

Sveti Jurij ob Ščavnici, Terbegovci 28

## Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
227 TERBEGOVCI	620	152 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>

## 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
2

▪ **Številka dela stavbe: 1**

- Naslov dela stavbe: Sveti Jurij ob Ščavnici, Terbegovci 28
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 36,8 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 50,3 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- 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	36,8 m <sup>2</sup>
klet	13,5 m <sup>2</sup>
<b>Sestavina dela stavbe</b>	<b>Površina sestavine dela stavbe</b> 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.

- 
- **Številka dela stavbe: 2**
- Naslov dela stavbe: Sveti Jurij ob Ščavnici, Terbegovci 28
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 40,1 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 40,1 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- 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		
kmetijski prostor		40,1 m <sup>2</sup>		
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	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2





### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 626/1
- Površina parcele: 6.715 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 58,21 €
- Število bonitetnih točk: 50
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine razpršene poselitve		1 %	
druga kmetijska zemljišča		99 %	
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	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	1/2

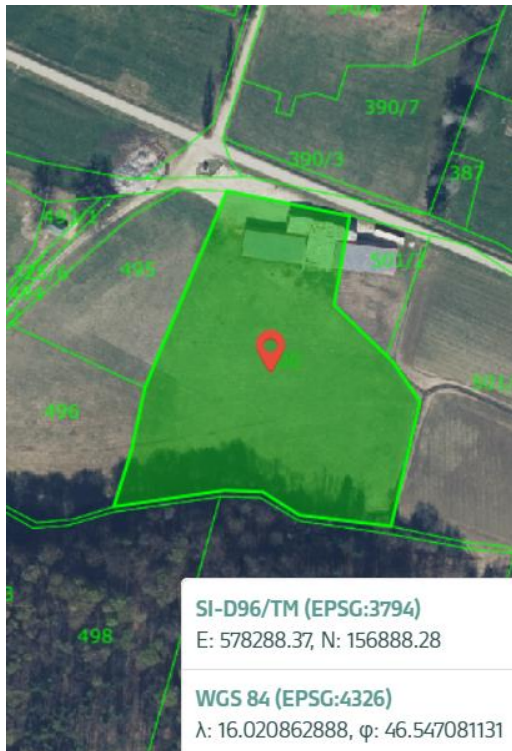


### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 627/1
- Površina parcele: 3.368 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 23,75 €
- Število bonitetnih točk: 44
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			50,4 %		
gozdna zemljišča			49,6 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
površine razpršene poselitve			6 %		
druga kmetijska zemljišča			27 %		
gozdna zemljišča			67 %		
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe		Delež Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča			Rastiščni koeficient		
90 %			7		
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	***	***		1/2

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	***	***	1/2



### Parcela

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 500 leseni skedenj 1
- Površina parcele: 13.070 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 105,41 €
- Število bonitetnih točk: 56

20. april 2024



- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli				Delež dejanske rabe zemljišč na parceli		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča				2,4 %		
poseljena zemljišča				10,5 %		
gozdna zemljišča				2,7 %		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov				84,4 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli				Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
najboljša kmetijska zemljišča				100 %		
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe		Delež Ni posebnih režimov parcele.		
Odprtost zemljišča				Rastiščni koeficient		
90 %				7		
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	***	***			1/1

Opis stavbe številka parcele: 500 leseni skedenj 1

Objekt je bil grajen leta 2013. Temelji so betonski točkovni. Konstrukcija je leseni skelet 2 x 150 m2 kot pomožni kmetijski objekt. Etažna višina je ca 4 m. Objekt se uporablja za potrebe skladiščenja embalaže za sadje in delno kot garaža za kmetijsko mehanizacijo. Tlak je zemlja. gramoz. Fasada je lesena iz desk. Kritina je proti kondenzna pločevina.

Opazno odloženo vzdrževanje. Objekt je grajen na kmetijskih zemljiščih kot pomožni kmetijski objekt.

Stavba ni vrisana v kataster.

Na objektu je solarna elektrarna , ki ni predmet cinitve.





**Parcela**

- Katastrska občina: 227 TERBEGOVCI
- Številka parcele: 570/6
- Površina parcele: 35 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 2,56 €
- Število bonitetnih točk: 50
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
intenzivni sadovnjak			74,4 %	
nedoločena raba			25,6 % cesta	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
druga kmetijska zemljišča			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	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

**Stavbe na parceli**

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.

**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)**