



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

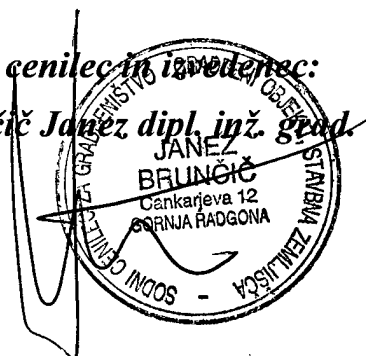
IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine spis št. VL 12896/2022 in
prestopljene zadeve VL 17125/2022, VL 25326/2022, VL 43716/2022
I 7/2023

parcela 552 *44
parcela 552 369/1 in
parcela 552 369/2 vse v lasti dolžnika do ½

Naročnik: Okrajno sodišče v Lenartu
Jurovska cesta 15
2230 Lenart

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



Vsebina

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

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.
tel. 041 346 655
Email: janez.bruncic@gmail.com

2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence

- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, za leta 2020-2025
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
 - stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA, z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, v Lenartu, Spis VL 12896/2022 in prestopljene zadeve VL 17125/2022, VL 25326/2022, VL 43716/2022 I 7/2023

4. 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.

5. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje

Nepremičnine – vrednost posesti.

6. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

7. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

8. Datum ocenjevanja vrednosti:

26. december 2023

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

26. december 2023

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Nepremičnino sem si ogledal 18. 12. 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.

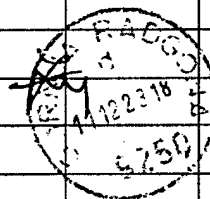
11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

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

- Podatki naročnika
- Obvestila strankam z dne 10. 12. 2023

1	2	3	4	5	6	7	8
6		ODV. LEVEZ IVO					VL 12896
7		PRETERNOVA UL. 23, 3000 CERŠE					2022
8		ADV. PETELINČEK					VL 12896
9		FERDARSKA UL. 12, 6000 KOPER					2022
10		KRANVOGEL KRISTJAN					VL 12897
11		ULINICKA VAS 73, 2230 LENART V SLAV. G.					2022

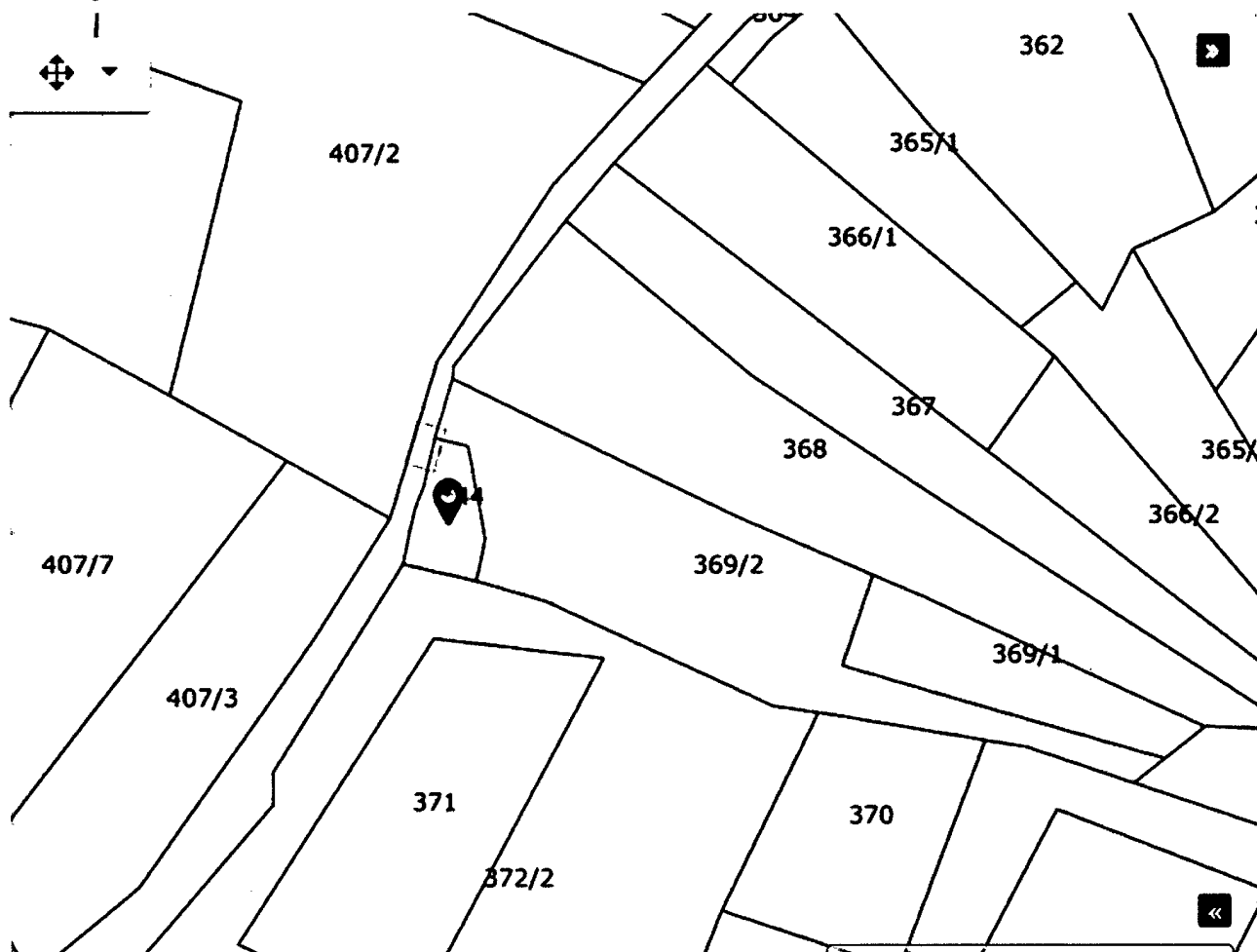


- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI 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.

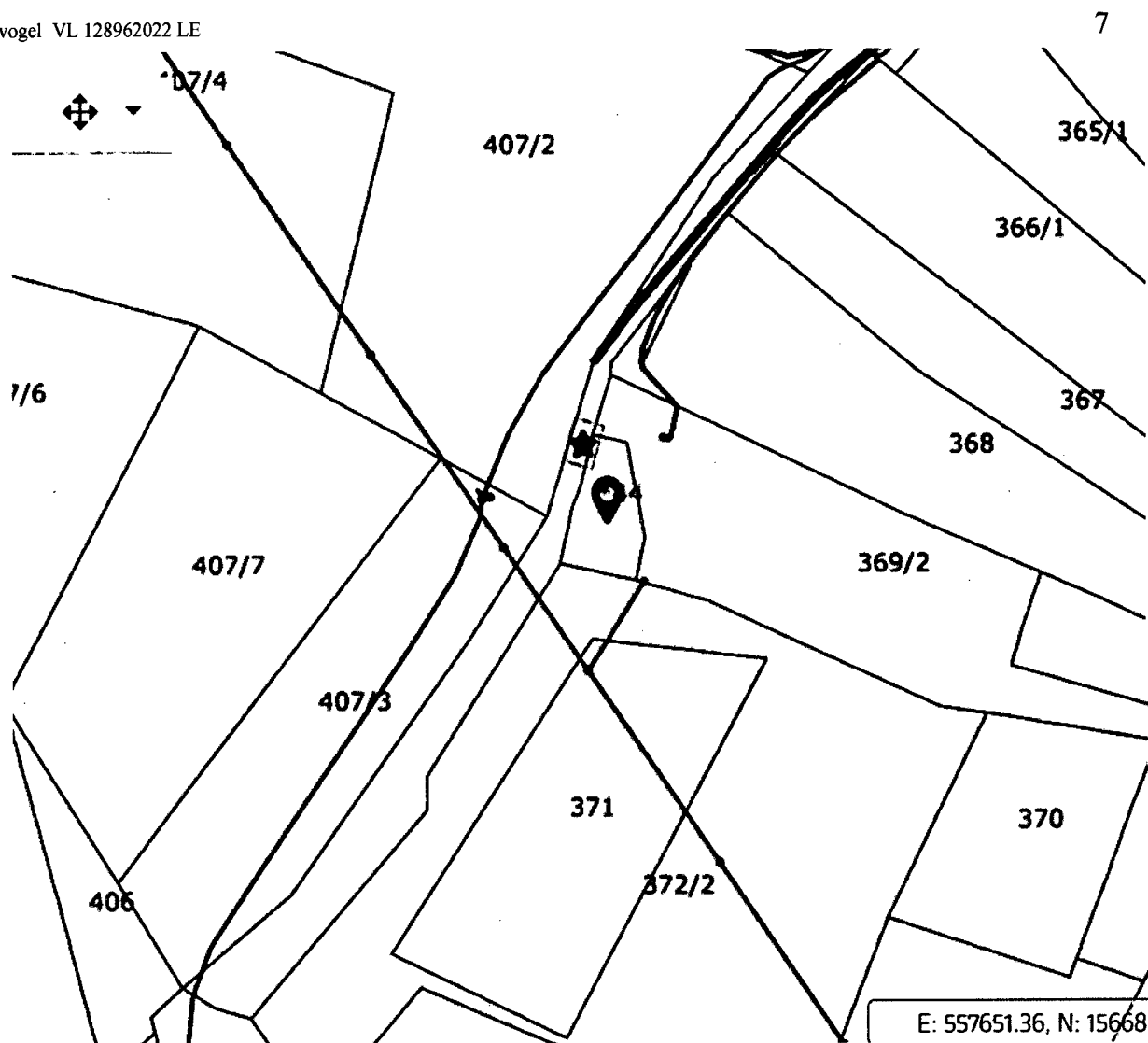
13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



- ☐ Območja stanovanj
- ☐ Stanovanjske površine
- ☐ Stanovanjske površine za posebne namene
- ☐ Površine podežlskega naselja
- ☐ Površine počitniških hiš
- ☐ Območja centralnih dejavnosti
- ☐ Osrednja območja centralnih dejavnosti
- ☐ Druga območja centralnih dejavnosti
- ☐ Območja proizvodnih dejavnosti
- ☐ Površine za industrijo
- ☐ Najboljša kmetijska zemljišča
- ☐ Kmetijska zemljišča
- ☐ Druga kmetijska zemljišča
- ☐ Gozdna zemljišča

Objekta sta grajena na stavbnem zemljišču - območje podežlskega naselja.

14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

15. Obstoječe količine informacij o stanju tal in temeljev

Po poznavanju so tla običajne nosilnosti. Ob objektu je na vzhodni strani izveden večji podporni zid.



16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju ni okoljskih tveganj.

17. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo. Stanovanjska hiša ni vrisana v kataster. Ocenjujem, da za stavbi ni pridobljeno uporabno dovoljenje.

III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

18. 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.

Opredelitev 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 prvina, 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 ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

19. 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).

20. 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 "netvegane" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

21. 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 vrednost (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

22. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na ostale posebne ali pomembne predpostavke nisem bi opozorjen.

23. 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, ki niso zanemarljive. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cinitve zemljišč, primerljivih stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine 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 zelo natančno določiti nadomestitvene stroške.

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem posamezne metode določim končno ocenjeno tržne vrednost.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na lokaciji prodajajo za ca 18 EUR/m² in kmetijska zemljišča za ca 2,3 EUR/m².

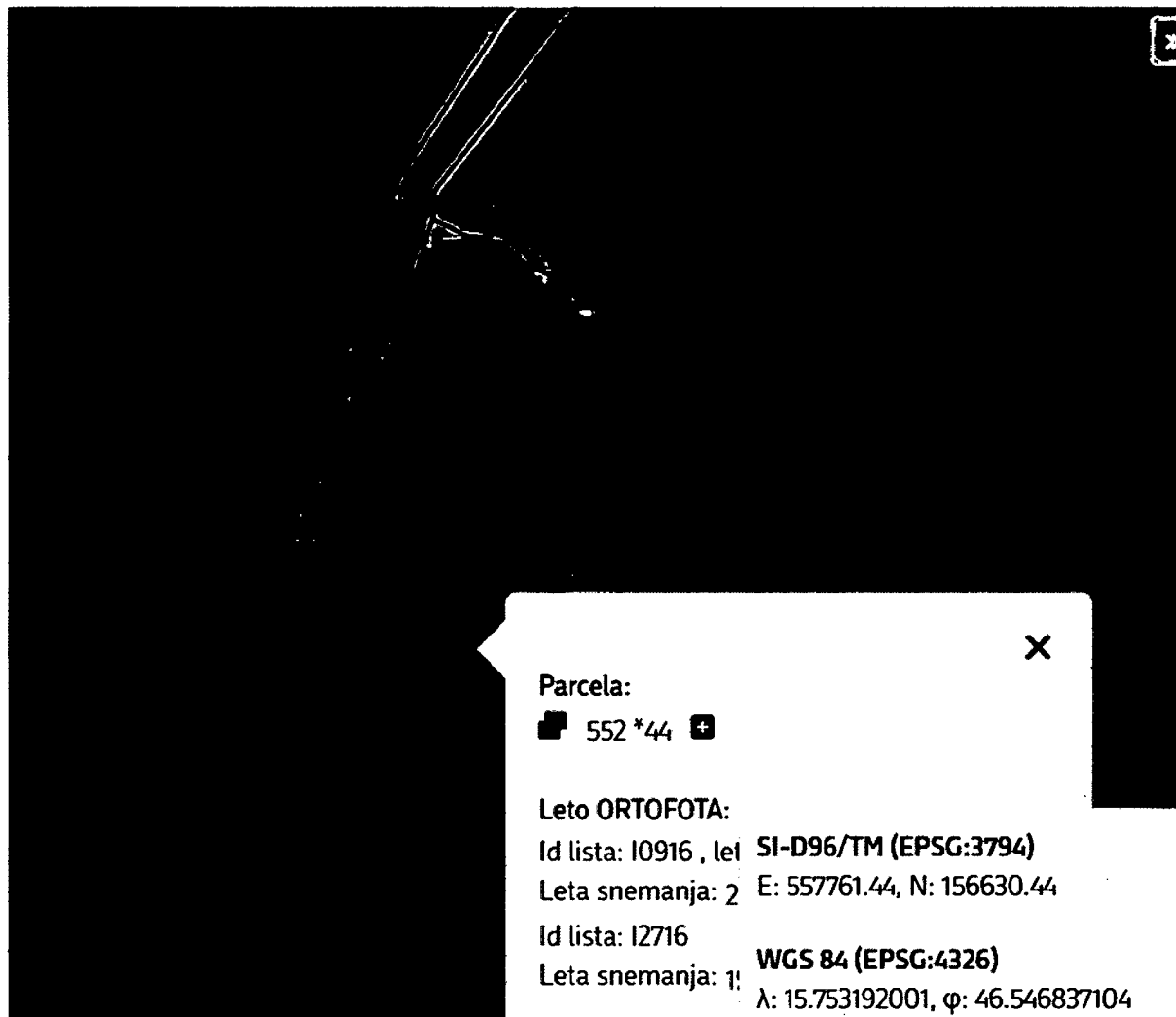
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni stanovanjski objekti prodajajo za ca 730 EUR/m² neto površine. Stavbišče je zajeto v povprečju tržnih prodaj.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben objekt ca 2,0 EUR/m² neto površine.

24. 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

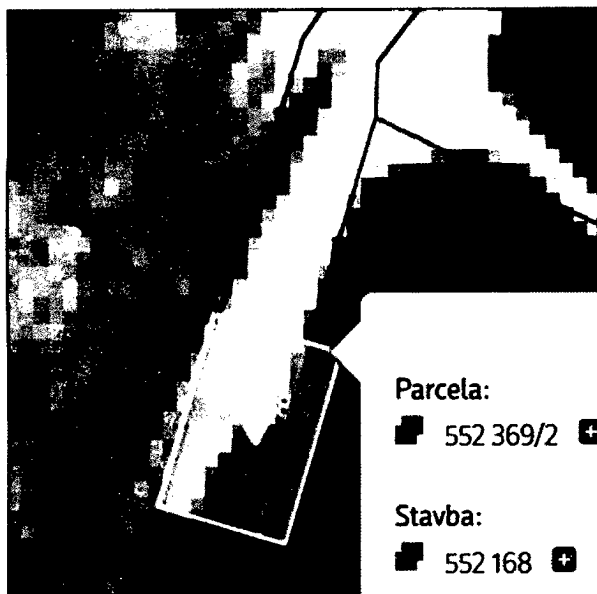
- Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS
- Številka parcele: *44
- Površina parcele: 209 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 0,25 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	86,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča	13,4 %
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	Podatek ni javen	***	***	1/2

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
552 VINIČKA VAS	168
552 VINIČKA VAS	217





Stavba

- Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS
- Številka stavbe: 168 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
- Najnižja višinska kota stavbe: /
- Najvišja višinska kota stavbe: 363,1 m
- Karakteristična višina stavbe: 358,7 m

- Leto izgradnje stavbe: 1990
- Material nosilne konstrukcije: drug material
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe

Lenart, Vinička vas 23

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
552 VINIČKA VAS	*44	33 m ²	33 m ²

Energetske izkaznice stavbe

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

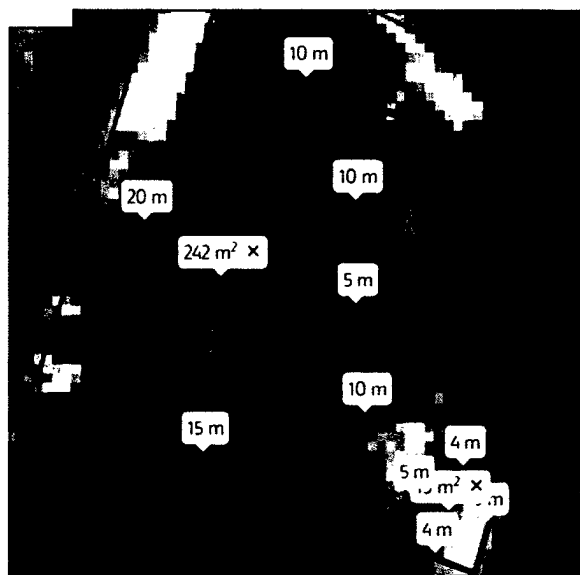
Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Lenart, Vinička vas 23
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 320 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 400 m²
- Številka etaže: /
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: /
- 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	320 m ²
nerazporejen prostor	80 m ²
Sestavina dela stavbe	Površina sestavine dela stavbe

Vrsta prostora		Površina prostora		
		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



Stavba

- Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS
- Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: /
- Etaža, ki je pritličje: /

- Število stanovanj v stavbi: 1
- 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: 2006
- 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
552 VINIČKA VAS	369/2	80 m ²	80 m ²
552 VINIČKA VAS	*44	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: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 160 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 160 m²
- Številka etaže: /
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: /
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /

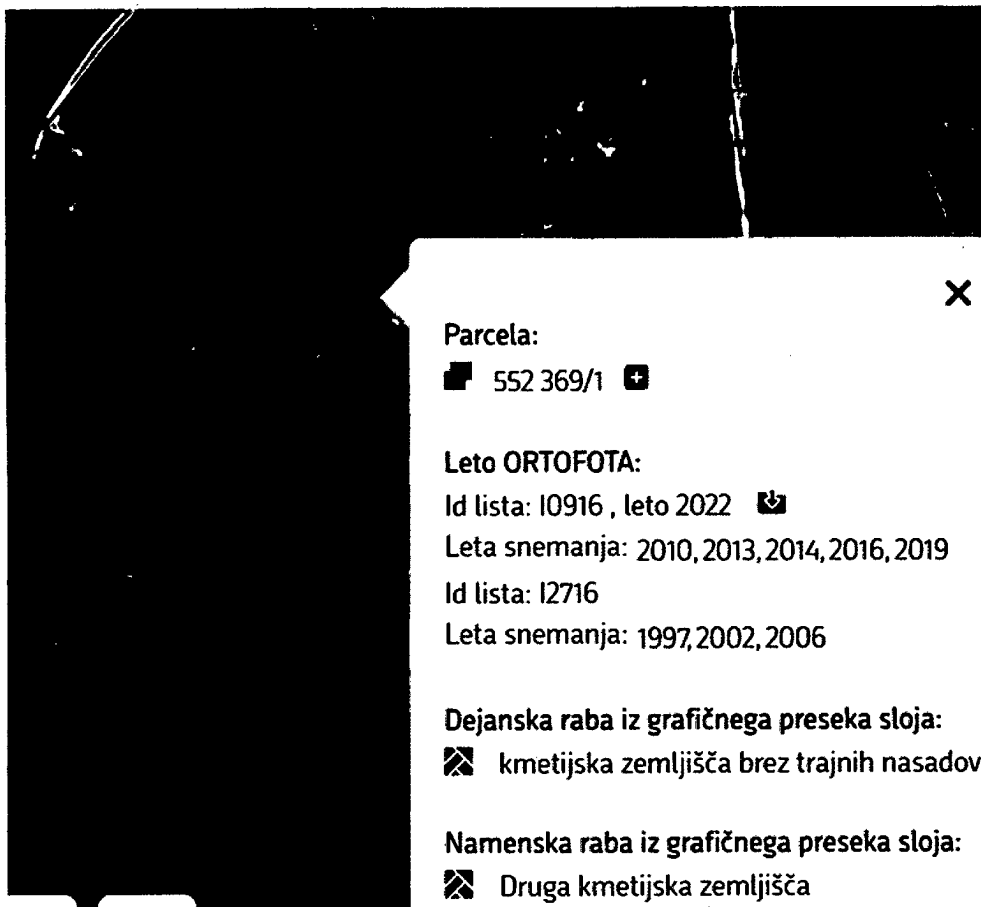
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: **Ne**
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: **Ne**

Vrsta prostora		Površina prostora		
bivalni prostor		160 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	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2

Opis stavbe številka stavbe: 217 stanovanjska hiša:

Gradnja se je vršila leta 2006. Etažnost objekta je P+M. Temelji do betonski. Zidovi so klasično zidani. Plošče so masivne. Ostrešje je leseno, več kapne oblike, izvedeni so strešni izzidki. Kritna je strešnik. Kleparski izdelki so bakreni. Izvedena je izolacijska fasada. Finalni zaključni sloj ni dokončan. Stavbno pohištvo je PVC, Izvedene zunanje kamnite police. Garažna vrata so dvizna sekcijška. Mansarda je delno dokončana.

Ocenjujem, da je objekt normalno opremljen.



Parcela:

552 369/1

Leto ORTOFOTA:

Id lista: I0916 , leto 2022

Leta snemanja: 2010, 2013, 2014, 2016, 2019

Id lista: I2716

Leta snemanja: 1997, 2002, 2006

Dejanska raba iz grafičnega preseka sloja:

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov

Namenska raba iz grafičnega preseka sloja:

Druga kmetijska zemljišča

Parcela

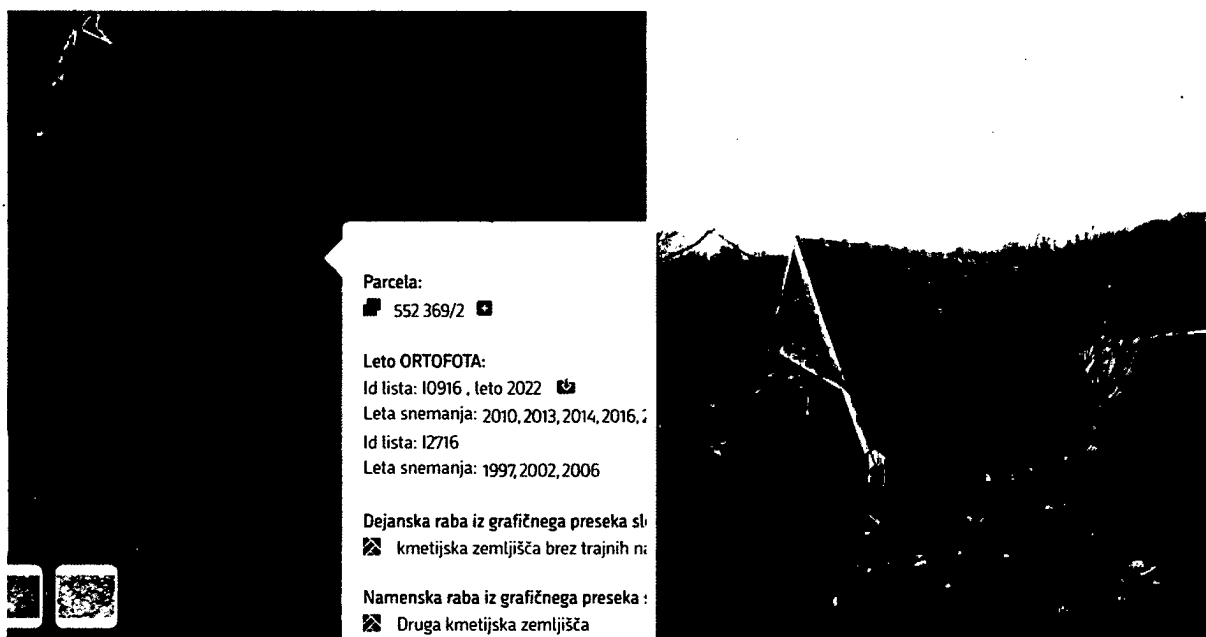
- Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS
- Številka parcele: 369/1
- Površina parcele: 720 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 6,55 €
- Število bonitetnih točk: 53
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100 %	
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	Delež
		Matična številka / Nepremičnina	
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

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



Kmetijska zemljišča so v večjem naklonu.

Parcela

- Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS
- Številka parcele: 369/2
- Površina parcele: 1.999 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 14,26 €
- Število bonitetnih točk: 53
- 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
poseljena zemljišča	21,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	78,4 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	77 %
površine razpršene poselitve	23 %

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
552 VINIČKA VAS	217 zajeto pri parc. *44

Ocena vrednosti po GURS:

Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel: **241.866 €**

Parcela/del stavbe	Model	Površina	Posplošena vrednost
PARCELA: <u>552-*44</u>	STZ,ZPS	209 m ²	56 €
PARCELA: <u>552-369/1</u>	KME	720 m ²	920 €
PARCELA: <u>552-369/2</u>	KME,STZ,ZPS	1999 m ²	5.990 €
DEL STAVBE: <u>552-168-1</u>	HIS Porušen objekt	400 m ²	103.700 €
DEL STAVBE: <u>552-217-1</u>	HIS	160 m ²	131.200 €

VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV)VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni
Prodaje na prostem
trgu

Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Zemljišča, na katerem je mogoče graditi stavbo in na katerem je mogoče

Zemljišča, na katerem je mogoče graditi stavbo in na katerem je mogoče

Zemljišča, na katerem je mogoče graditi stavbo in na katerem je mogoče

Datum transakcije

1. 12. 2021
25. 12. 2023

1. 10. 2006
21. 1. 2011
14. 5. 2015
3. 9. 2019
25. 12. 2023

Velikost

m²
m²
max
m²

min
50 m²
100 m²
150 m²
max

Pogodbena vsota

min
€
max
€

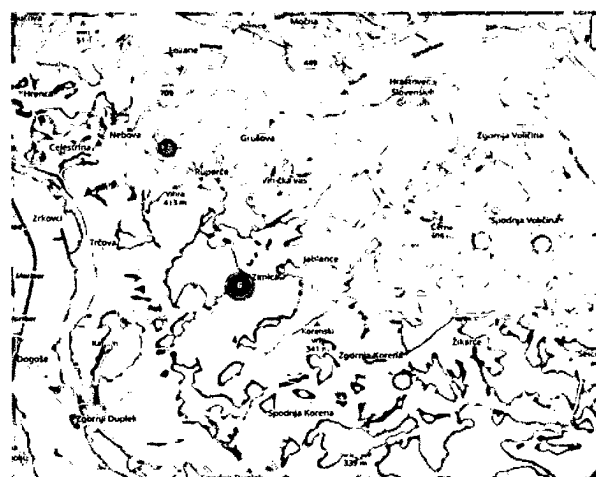
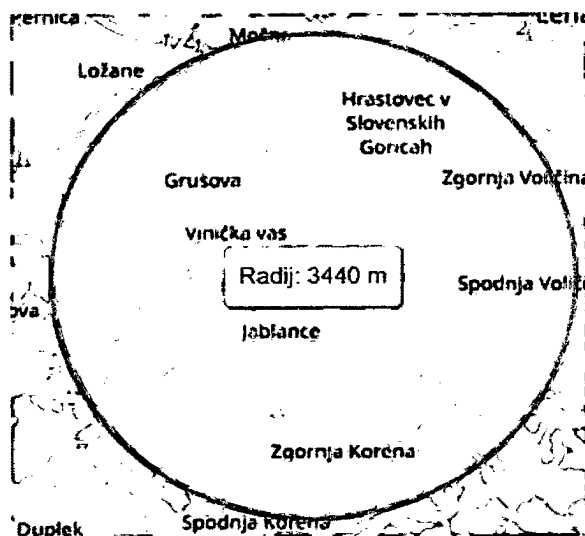
min
125 800 €
250 000 €
375 800 €
max

Dodatno +

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☒

Samo prečiščeni posli ☐



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Ime KO	Vrednostna cona - model
640548	17.01.2022	18.500	28,82	642,0	SPODNJA VOLIČINA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
641589	31.01.2022	35.000	34,58	1.012,0	ZIMICA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
648701	21.03.2022	20.000	24,78	807,0	ZIMICA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
652325	30.05.2022	143.350	15,43	9.289,0	ZGORNJA VOLIČINA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
750193	13.07.2023	1.000	6,41	156,0	ZGORNJA KORENA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
755688	14.09.2023	28.300	34,43	822,0	ZIMICA	STAVBNA ZEMLJIŠČA

755813 15.09.2023 26.990 34,38 785,0 ZIMICA STAVBNA
 Skupaj: 273.140 13.513,0 ZEMLJIŠČA
 Povprečno: 20,21 €

☐ Del stavbe ☒ Parcela ☐ Kupoprodajni ☐ Drugo
 Prodaje na prostem trgu Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

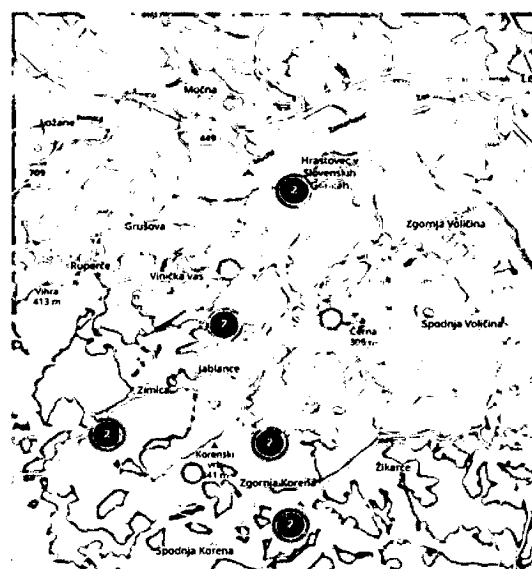
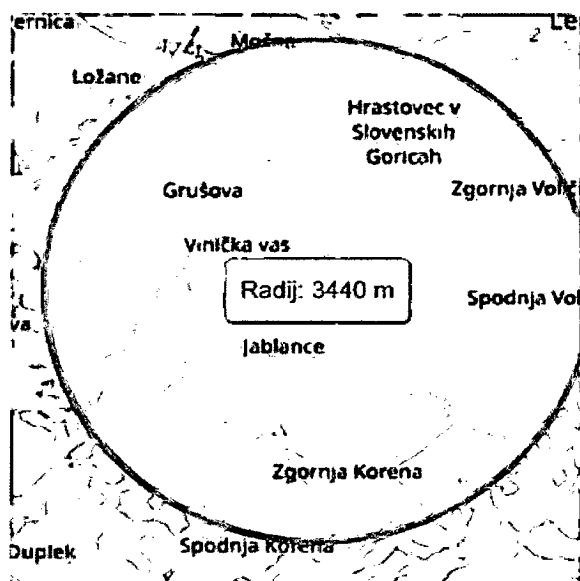
Datum transakcije

Velikost

Pogodbena vsota

Dodatno

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



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodben a cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Vrednostna cona - model
637276	16.12.2021	16.203	3,00	5.401,0	VINIČKA VAS	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
644196	06.12.2021	30.000	3,20	9.364,0	ZAMARKO VA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
661103	03.06.2022	7.000	1,74	4.028,0	ZGORNJA VOLIČINA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

661368	29.06.2022	4.000	4,61	868,0	ZGORNJA KORENA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
666096	29.07.2022	20.000	1,69	11.822,0	ZIMICA	ZEMLJIŠČA
734454	01.03.2023	4.599	1,80	2.555,0	ZGORNJA KORENA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
753900	22.02.2023	1.000	2,41	415,0	ZGORNJA KORENA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
757143	17.08.2023	31.000	2,55	12.175,0	ZIMICA	ZEMLJIŠČA
790141	05.10.2023	3.600	1,32	2.718,0	VINIČKA VAS	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Skupaj:		117.402		49.346,0		
Povprečno:			2,38 €			

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		20,21		15,43
Pogoji prodaje, financiranje, namen		1,01		0,77
Soseska, trede razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	boljše	-1	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		20,22		16,20
Ponder - uteži	1	0,5 10,11		0,5 8,10

Prilagojena vrednost v EUR/m2 **18,21 €**

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: *44

Površina parcele: 209 m² 209

18,21 € 3.807 €

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine razpršene poselitve

Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: 369/1

Površina parcele: 720 m² 720

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

druga kmetijska zemljišča

Delež namenske rabe zemljišč na parceli

100% 720 2,38 € 1.713 €

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: 369/2

Površina parcele: 1.999 m² 1999

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

druga kmetijska zemljišča

površine razpršene poselitve

Delež namenske rabe zemljišč na parceli

77% 1539 2,38 € 3.662 €

23% 460 18,21 € 8.374 €

Vsa zemljišča skupaj:

17.556 €

Od stega:

Stavbišče

669 m² 12.181 €

Kmetijska zemljišča

2259 m² 5.375 €


Skupaj

2928


m²2928 m²

17.556 €


Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem




Del stavbe




Parcela



Kupoprodajni
Prodaje na prostem
trgu



Najemni
Oddaje na prostem
trgu



Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Velikost

Leto izgradnje

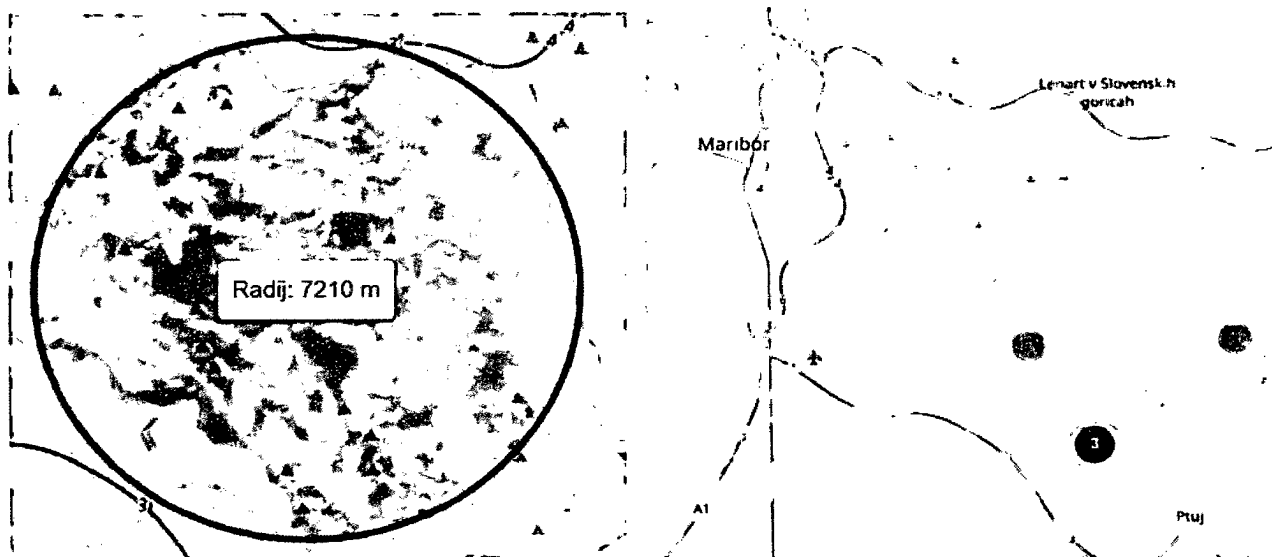
Datum transakcije

Pogodbena vsota

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☐

Samo prečiščeni posli ☐



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb [m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Vrednostna cona - model
524156	11.12.2020	275.000 €	357,0	1.077,0	KRČEVIN A PRI PTUJU	2002	HIŠE
628193	08.10.2021	105.000 €	306,0	1.014,0	VURBERK	2007	HIŠE
633948	24.11.2021	140.000 €	401,0	1.485,0	DOLIČ	2001	HIŠE
656558	26.04.2022	500.000 €	401,0	2.683,0	KRČEVIN A PRI VURBERGU	2008	HIŠE

740405 29.03.2023 270.000 € 301,0 695,0 SLOVENJ 2001 HIŠE
A VAS

Skupaj:	1.290.000 €	1.766,0	6.954,0	10019
			m2/m2	
Povprečno:	730 €	3,93771	stavbe	2004

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša


Primerljiva povprečna cena 730,46 €


Prilagoditve				
Neto površina	407,2 m2		730 €	297.445 €
Velikost pripadajočega stavbišča	669 m2	18,21 €	-935	- 17.024 €
Lokacija dostop		-3%	280.421 €	- 8.413 €
Časovni zamik		7%	272.009 €	19.041 €
Leto gradnje		5%	291.049 €	13.097 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		-15%	304.146 €	- 45.622 €
Zunanja ureditev		-3%	258.524 €	- 7.756 €


Ocena po metodi primerljivih prodaj 250.769 €


Skupaj metoda primerljivih prodaj 250.769 €


Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu


Del stavbe


Parcela


Kupoprodajni
 Prodaje na prostem
 trgu


Najemni
 Oddaje na prostem
 trgu


Drugo
 Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Stanovanjska hiša

Datum transakcije

1. 12. 2021 25. 12. 2023

Velikost

min m² max m²

min max

Leto izgradnje

min max

min max

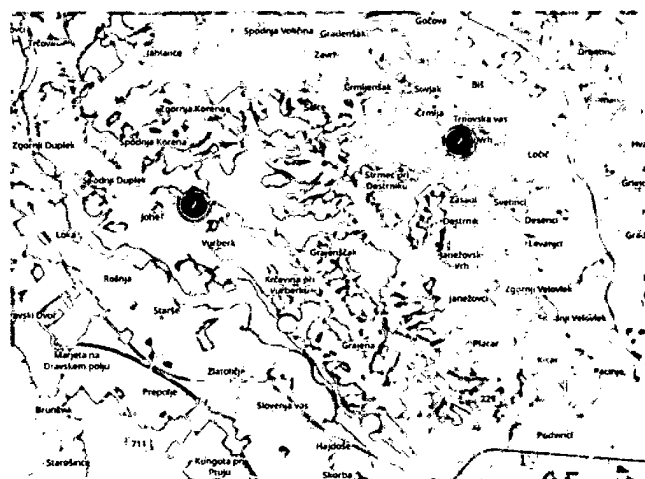
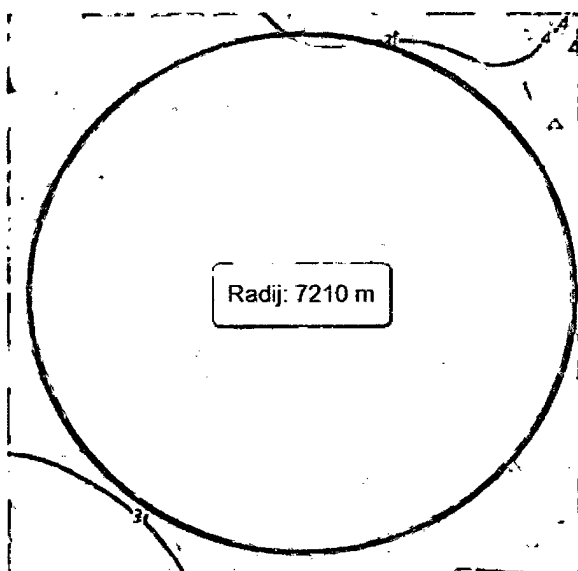
Pogodbena vsota

min € max €

min max

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☐



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Enota skupne pogodbene cene	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina delov stavb [m ²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO
632004	01.01.2022	200	€/m ²	0,72	278,6	Stanovanjska hiša	CIGLENCE
664198	01.09.2022	230	€/m ²	2,50	92,0	Stanovanjska hiša	TRNOVSKI VRH
674505	01.11.2022	200	€/m ²	0,72	278,6	Stanovanjska hiša	CIGLENCE
685879	20.02.2023	160	€/m ²	3,56	45,0	Stanovanjska hiša	KRČEVINA PRI VURBERGU
742980	01.07.2023	230	€/m ²	2,50	92,0	Stanovanjska hiša	TRNOVSKI VRH
780040	01.05.2023	450	€/m ²	2,25	200,0	Stanovanjska hiša	KRČEVINA PRI PTUJU

Skupaj: 12,24 €
Povprečno: 2,04 €

PRILAGODITVE:			2,04 €	
časovni zamik	7%	2,04 €	0,143 €	EUR/m2
Kvaliteta, lokacija	-10%	2,18 €	0,22 €	EUR/m2
Stanovanjski objekt			1,965 €	EUR/m2

Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko c 1,429%

Diskontna mera

Premija za tveganje pri naložbah v 2,00%

nepram. in donosnost na netveganih
 Pribitki:

Nezasedenost, neizterjava 0,60%

Upravljanje, vodenje investicije 0,30%

Mera kapitalizacije: 4,329%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

				Sedanja
	Neto	letni	Preostala	vrednost
	najem/m	prihodki od	življenska	denarnega
Površina	2/mesec	najemnin	doba	toka

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša

Neto tlorisna 407,20 1,96 € 9.600,45 € 60 204.344 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu 204.344 €

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša

Leto gradnje

2006

Starost konstrukcije

17 let

Starost kratkotrajnih komponent

17 let

F izvedbe

9,50%

1,3	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
izkopi in temelji, podporni zid	70,00	100,00	17	11,90	58,10	28.504
zunanje in notranje stene	130,00	100,00	17	22,10	107,90	52.936
stropovi	120,00	100,00	17	20,40	99,60	48.864
strešna konstrukcija	50,00	100,00	17	8,50	41,50	20.360
kritina, obrobe	75,00	40,00	17	31,88	43,13	30.540
notranji ometi	40,00	60,00	17	11,33	28,67	16.288
fasada	70,00	60,00	17	19,83	50,17	28.504
estrih	30,00	60,00	17	8,50	21,50	12.216
vrata in okna	80,00	40,00	17	34,00	46,00	32.576
notranji opleski	15,00	15,00	17	15,00	0,00	6.108
talne obloge	40,00	40,00	17	17,00	23,00	16.288
720,00						
elektro instalacije	45,00	40,00	17	19,13	25,88	18.324
vodovod, sanitarna oprema	60,00	40,00	17	25,50	34,50	24.432
ogrevanje	55,00	40,00	17	23,38	31,63	22.396
45,00						
Zunanja ureditev	40,00	40,00	17	17,00	23,00	16.288
indirektni stroški	50,00	100,00	17	8,50	41,50	20.360

skupaj v eur:	970	293,94	676,06 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	1.062	321,87	740,28 eur/m2
skupaj v EUR	1.062 EUR/m2	321,87	740,28 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Vrsta prostora	Površina prostora				
bivalni prostor	320	1	1	320,00	320 m2
nerazporejen prostor	80	1	0,5	80,00	40 m2
				400,00	360,00 m2
Izmera					
pritličje	242	0,8	1	193,60	193,6 m2
Mansarda	242	0,8	0,7	193,60	135,52 m2
lopa	20	1	0,3	20,00	6 m2
Skupaj m2				407,20	335,12 m2

Nova nabavna vrednost	335,12 m ²	1.062 EUR/m ²	355.948 EUR
Odpisana vrednost	335,12 m ²	322 EUR/m ²	107.864 EUR
Ocena vris va kataster, uporabno dovoljenje			-5.000 EUR
<i>Sedanja vrednost</i>	<i>335,12 m²</i>	<i>740 EUR/m²</i>	<i>243.084 EUR</i>

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

Kmetijska zemljišča 5.375 €

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša 250.769 €

Skupaj stavbe in stavbišča	250.769 €
----------------------------	-----------

Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	256.144 €
--	-----------

Ponder 0,8

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Kmetijska zemljišča 5.375 €

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša 204.344 €

Skupaj stavbe in stavbišča	204.344 €
----------------------------	-----------

Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	209.720 €
--	-----------

Ponder 0,1

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: *44 3.806,69

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: 369/1 druga kmetijska zemljišča 1.712,99

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka parcele: 369/2 3.662,07

druga kmetijska zemljišča 8.374,17

površine razpršene poselitve

Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS

Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša 243.084 €

Od tega :

Kmetijska zemljišča 5.375 €

Stavbe in stavbišča	255.265 €
---------------------	-----------

Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop	260.640 €
---	-----------

Ponder za stavbe in

stavbišče 0,1

Ponder skupaj 1

Ocena tržne vrednosti

Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem

246.576 €

Skupaj ocena tržne vrednosti**251.951 €**

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom

0,966

Končna ocenjena vrednost

	celota	delež	ocena vrednosti deleža
Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS Številka parcele: *44	3.677 €	1/2	1.839 €
Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS Številka parcele: 369/2 druga kmetijska zemljišča površine razpršene poselitve	3.662 € 8.089 €	1/2 , 1/2	1.831 € 4.045 €
Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS Številka stavbe: 217 stanovanjska hiša	234.810 €	1/2	117.405 €
Katastrska občina: 552 VINIČKA VAS Številka parcele: 369/1 druga kmetijska	1.713 €	1/2	856 €
Od tega :			
Kmetijska zemljišča	5.375 €	1/2	2.688 €
Stavbe in stavbišča	246.576 €	1/2	123.288 €
Ocena tržne sedanje vrednosti skupaj:	251.951 €		125.975 €
Skupaj stavba in parceli, *44 in 369/2	250.238 €		125.119 €
Številka parcele: 369/1	1.713 €		856 €
Ocena tržne sedanje vrednosti skupaj:	251.951 €		125.975,48

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