



**Projekt-invest d.o.o.**  
**Janez Brunčič dipl. ing. gradb.**  
pisarna – Prešernova 29  
9250 Gornja Radgona  
tel. 02 56 49 700  
www: [projekt-invest.si](http://projekt-invest.si)

## IZVEDENSKO MNENJE

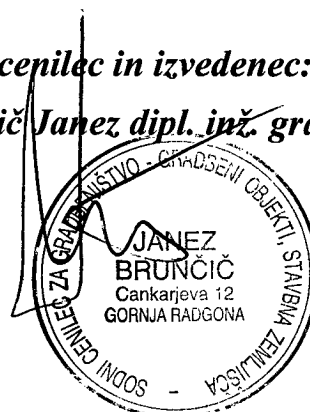
### cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev parc. št.:

- 541, 542/3 in 540/3 k.o. 543 – Župentinci
- Stavbe št: 74, 75 k.o. 543 - Župentinci

**Naročnik:** Okrajno sodišče v Lenartu  
Jurovska Cesta 15  
2230 Lenart v Slovenskih Goricah

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



## Vsebina

<b>I.</b>	<b>MSOV 101 – Obseg dela.....</b>	<b>3</b>
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>	4
6.	<i>Valuta ocenjevanja vrednosti.....</i>	4
7.	<i>Namen ocenjevanja vrednosti .....</i>	4
8.	<i>Datum ocenjevanja vrednosti: .....</i>	4
9.	<i>Datum na katerega se vrednost nanaša .....</i>	4
10.	<i>Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve.....</i>	4
11.	<i>Obveznosti (odgovornost) naročnika predaje dokumentacije .....</i>	4
12.	<i>Prisotni pri ogledu .....</i>	4
13.	<i>Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša.....</i>	4
<b>II.</b>	<b>MSOV 102 – Raziskave in skladnost.....</b>	<b>5</b>
14.	<i>Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov .....</i>	5
15.	<i>Podatki o lokaciji.....</i>	6
16.	<i>Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....</i>	6
17.	<i>Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev.....</i>	6
18.	<i>Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.....</i>	6
19.	<i>Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev .....</i>	6
<b>III.</b>	<b>MSOV 104 – Podlage vrednosti.....</b>	<b>6</b>
20.	<i>Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....</i>	6
<b>IV.</b>	<b>MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....</b>	<b>6</b>
21.	<i>Način tržnih primerjav .....</i>	7
22.	<i>Na donosu zasnovan način .....</i>	7
23.	<i>Nabavno vrednostni način: .....</i>	8
<b>V.</b>	<b>MSOV 103 – Poročanje .....</b>	<b>9</b>
24.	<i>Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:.....</i>	9
25.	<i>Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe: .....</i>	9
26.	<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>18</b>
<b>VIII.</b>	<b>Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila).....</b>	<b>18</b>
<b>IX.</b>	<b>Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila) .....</b>	<b>18</b>

## **I. MSOV 101 – Obseg dela**

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

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.  
tel. 041 346 655  
Email: [projektinvest@telemach.net](mailto:projektinvest@telemach.net)

### **2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence**

- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, z dne 23.4.2015.
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
  - gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
  - gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
  - stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA, z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994
- Potrdilo CEEPON o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij, 3-5. Julij 1996.
- Potrdilo Ministrstva za pravosodje o opravljenem izpitu »Tržno vrednotenje 2003«, št. potrdila 165-04-28/04, z dne 18. 7. 2006
- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, MSOV 2017 - 400
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICOS 10. 11. 2012
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICGRAS 12. 12. 2012
- II. Strokovno srečanje Ministrstva za pravosodje, 16.5.2013
- Pravosodna konferenca Izvedeništvo v sodnih postopkih, Brdo pri Kranju, 13.12.2013
- III. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 24. 10. 2014
- V. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 5. 2016
- Nepremičninska konferenca CIRRE, leto 2016.
- DICM Ocenjevanje zemljišč, 26.11.2016
- Potrdilo DICM o Strokovnem izobraževanju posebnosti na donosu zasnovanega načina in Analiza najboljše uporabe zemljišča v primerih ocenjevanja za potrebe bank, Maribor, 8.4.2017
- VI. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 25. 9. 2017
- Izobraževanje Novi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), Ljubljana 14.12.2017
- VII. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 11. 2018

### **3. Identiteta naročnika**

Okrajno sodišče v Lenartu, Jurovska Cesta 15, 2230 Lenart v Slovenskih Goricah

### **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:**

2. oktober 2019

**9. Datum na katerega se vrednost nanaša**

2. oktober 2019

**10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve**

- Premoženske pravice so analizirane v skladu s možnostmi in predanimi podatki naročnika
- 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 uskladal 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 ceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- 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. Obveznosti (odgovornost) naročnika predaje dokumentacije**

- predan SKLEP I 114/2018

**12. Prisotni pri ogledu**

Pri ogledu je sodelovala ga. Dragica Kocbek.

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

- Podatki naročnika
- Pravila stroke
- MSOV 2017

2. oktober 2019

- 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 (GZ, Ur. list št. 61/2017)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. list št. 61/2017)
- 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 z dne 28.12.2018.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih, Ur. l. RS št. 17/2015

## 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.

### 14. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov

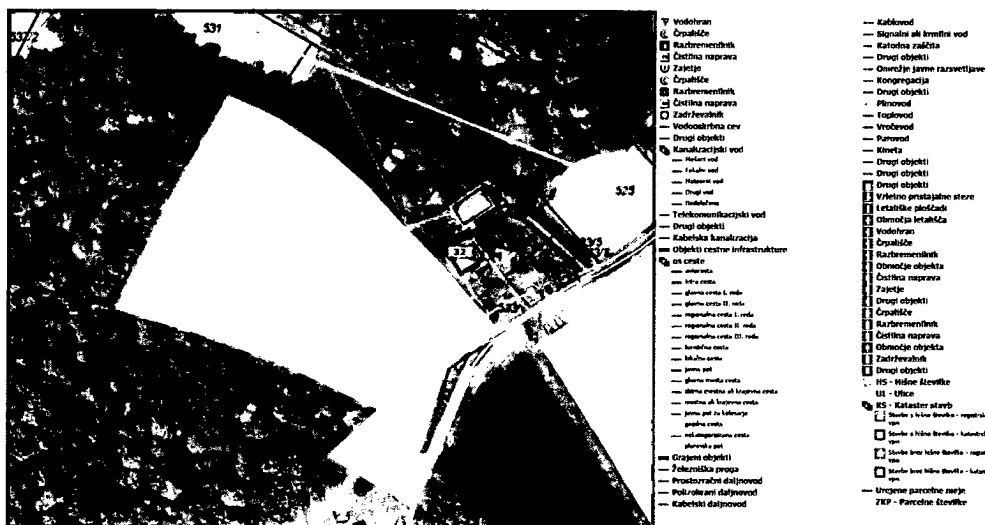


Parceli 541 je delno stavbna, delno kmetijsko zemljišče in delno gozd. Parc. 542/3 je delno gozdno in delno kmetijsko zemljišče. Parc. 540/3 je gozdno zemljišče. V bližini se nahajajo posamezni stanovanjski objekti oz. kmetije. Večjih sprememb se v soseski ne pričakuje.

## 15. Podatki o lokaciji

Stavno zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani krajevni cesti.

## 16. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema. Parcela je delno komunalno opremljena in sicer z vodovodom, elektriko in telekomunikacijami.

## 17. Obstoje kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Po poznavanju in po podatkih naročnika so tla običajne nosilnosti. Drugih podatkov o stanju zemljine nisem prejel.

## 18. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju in po podatkih naročnika ni okoljskih tveganj.

**19. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev**

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

### III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

## 20. 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 nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Opredelevanje 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 nepovezanimi in neodvisnimi 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 ravnavanja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

## 21. 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).

## 22. 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 pripravljeni pred obdavčenjem, denarni tokovi in diskontne mere za podjetja pa so običajno pripravljeni 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.

### **23. 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 deprecijacija 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 (deprecijacije) 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

### 24. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na kakršnekoli predpostavke ali pomembne predpostavke iz strani naročnika nisem bil opozorjen.

### 25. 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 cenitve zemljišč, primerljivih stanovanj, lokalov,... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerljivo je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem. Ugotavljam, da je nepremičnine, kot so stanovanja, in kmetijska zemljišča sorazmerno enostavno in hitro možno oddati v najem. Manj tržnih najemnin iz aplikacije CENILEC, (TRGOSKOP), je za kmetijske objekte, vendar tudi za te objekte obstaja vedno več podatkov.

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča- stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek deprecijacije. V primeri dejanske deprecijacije 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 v enakih ponderjem 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 prodajajo povprečno za 7 EUR/m<sup>2</sup>, kar je za to okolje realna tržna povprečna vrednost. Omenjena vrednost velja za prosta stavbna zemljišča z urejenim dostopom ter možnostjo priključka vode in elektrike oz. s priključki na parceli.

Iz pregleda primerljivih prodaj kmetijskega zemljišča je ugotovljeno, da se kmetijska zemljišča, njive na obravnavanem območju prodajajo povprečno za 1,1 EUR/m<sup>2</sup>. Vrednosti so odvisne od površin, možnosti obdelave in kvalitete zemljišča. Iz podatkov in trendov ugotavljam, da je kmetijskih zemljišč sorazmerno malo na trgu, da imajo kmetje interes za nakupe kmetijskih zemljišč in da se cene višajo.

Iz pregleda primerljivih prodaj gozdnega zemljišča je ugotovljeno, da se gozdne površine na obravnavanem območju prodajajo povprečno za 0,7 EUR/m<sup>2</sup>.

Iz pregleda primerljivih prodaj stanovanjskih objektov je razvidno, da se podobne stanovanjske hiše po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno za 310 EUR/m<sup>2</sup>. V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

Iz pregleda primerljivih prodaj kmetijskih objektov je razvidno, da se podobni objekti po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno za 100 EUR/m<sup>2</sup>. V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

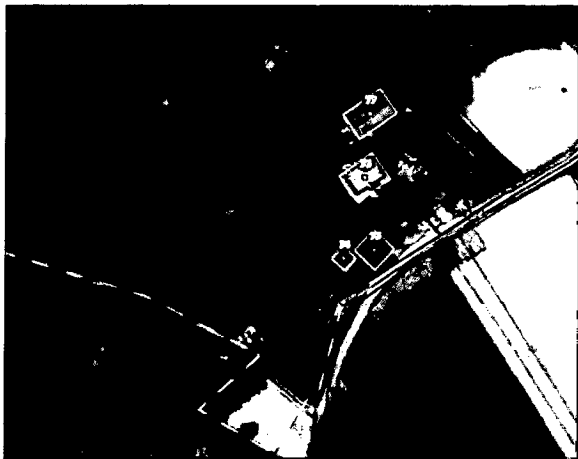
Iz pregleda primerljivih najemnin za stanovanjske hiše ugotavljam da je to možno doseči povprečno za 2,5 EUR/m<sup>2</sup>. Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta.

Iz pregleda primerljivih najemnin za kmetijske objekte ugotavljam da je to možno doseči povprečno za 0,8 EUR/m<sup>2</sup>. Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta.

#### **26. 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**



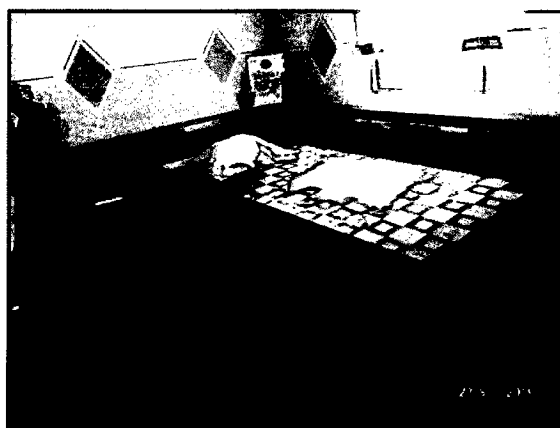
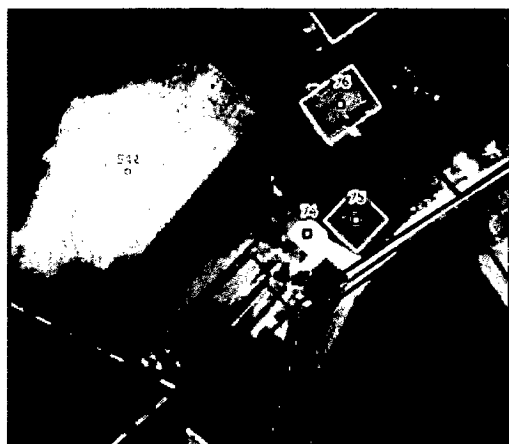
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
543 ŽUPETINCI	541	5.666	NE	29,95		

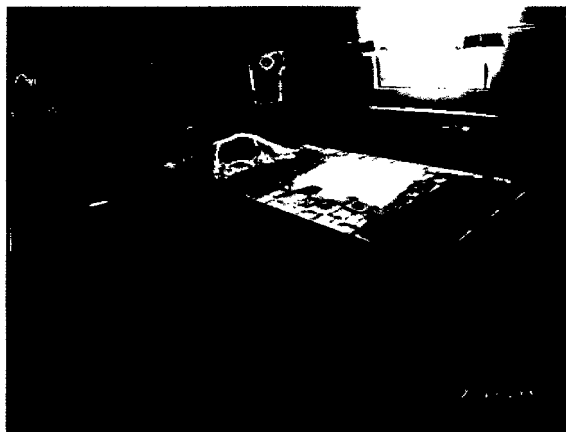
**Podrobni podatki o parceli****Katastrska občina 543 Številka parcele 541**

POVRŠINA PARCELE (M2)	5.666
-----------------------	-------

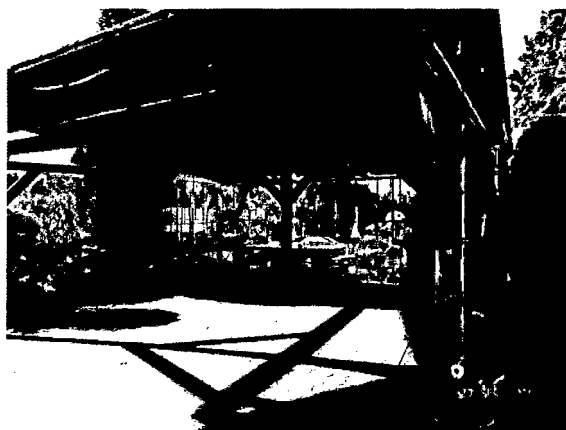
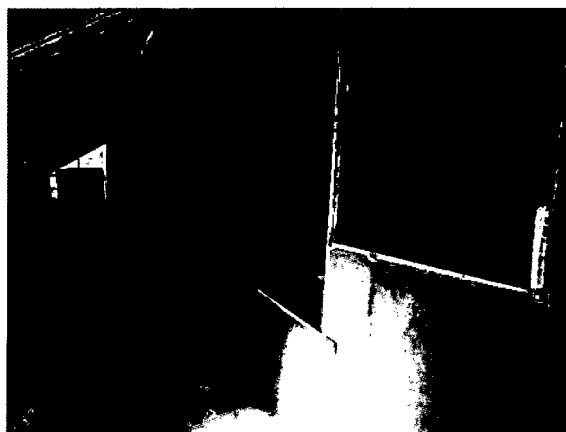
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Vinograd	187
Kmetijsko zemljišče	3.451
Gozdno zemljišče	1.541
Pozidano zemljišče	487

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča	1.813
površine razpršene poselitve	1.643
najboljša kmetijska zemljišča	2.210





Ločeno se nahaja pomožni objekt, ki je bil nekoč rastlinjak. sedaj pa se uporablja kot garaža za kmetijsko mehanizacijo oz, delno kot hlev.



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
543 ŽUPETINCI	74	NE	1		

**Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - Garaža****Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE

-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
543 ŽUPETINCI	541	*37

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	5,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojeca
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	garaža	NE	

**Katastrska občina 543 številka stavbe 74 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	garaža
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	29,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	29,2
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-

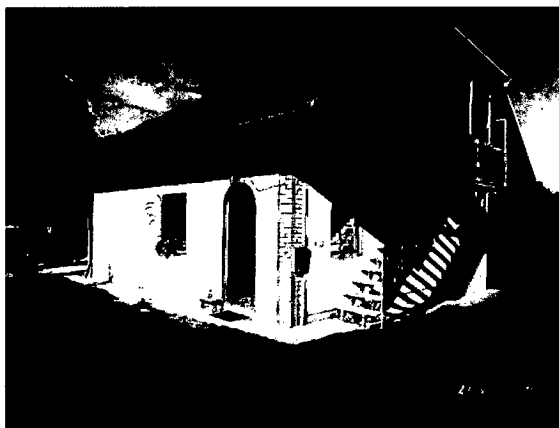
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	
PROSTORNINA	
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	
STENSKÉ OBLOGE	
TALNE OBLOGE	
VIŠINA ETAŽE	
<b>Seznam dodatnih prostorov</b>	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
garaža	29,20

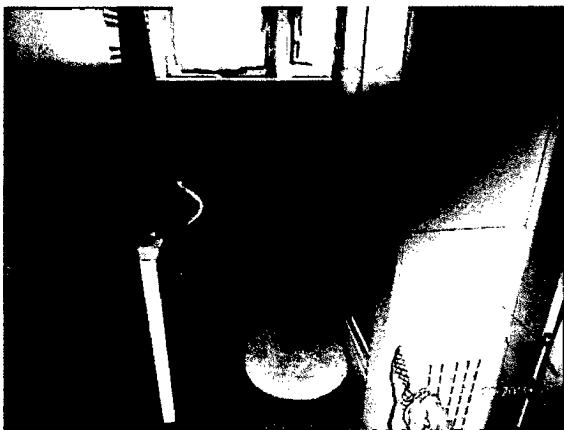
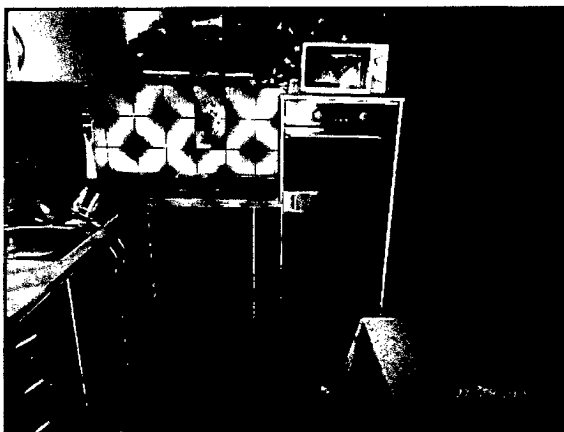
**Opis stavbe 74 – Garaža:**

Objekt je bil rekonstruiran okrog leta 1987. Gradnja se je vršila na obstoječo opečno obokano klet. Zidovi so zidani z NF zidakom. Plošča je masivna. Stehta je dvokapnica. Kritina je trapezna pločevina. Fasada je klasični omet. V notranjosti so stene ometane. Prostor se uporablja kot. Kurilnica za stanovanjsko hišo Izvedene so minimalne elektro instalacije in vodovod. Kot prizidek je izvedena letna soba.

Ločeno se nahaja večji objekt, jeklene konstrukcije, kritina je trapezna pločevina. Stropa ni. Objekt se uporablja kot garaža za kmetijsko mehanizacijo in delno kot hlev. Izvedene so minimalne elektro instalacije in vodovod.

V bližini se nahaja nadstrešek za avtomobile. Nadstrešek je brez fasade. Konstrukcija je v celoti lesena. Kritina je tegola. Instalacij ni. Tlak je tlakovec.





Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
543 ŽUPETINCI	75	NE	1		

#### Katastrska občina 543 številka stavbe 75 – Stanovanjska hiša

##### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Župetinci 32A
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
543 ŽUPETINCI	541	*101
ŠTEVILO ETAŽ		2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1

VIŠINA STAVBE (M)	7,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojča
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	Stanovanje v samostojči stavbi z enim stanovanjem	NE	

**Katastrska občina 543 številka stavbe 75 številka dela stavbe 1**

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Župetinci 32A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojči stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	46,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	78,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-



**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	5,00
shramba, sušilnica, pralnica	9,20
nerazporejen prostor	*18,00
bivalni prostor	46,70
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	
<b>Parkirni prostor</b>	
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1 - Samostojna zaklenjena garaža	1

**Opis številka stavbe 75 – Stanovanjska hiša**

Objekt je etažnosti P+M. Dostop v mansardni del, kjer se nahaja stanovanje je preko zunanjega kovinskega stopnišča. V pritličnem delu se nahaja prav tako stanovanje. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so klasično zidani. Plošča nad pritličjem je masivna. Ostrešje je leseno z vmesno toplotno izolacijo. Kritina je pločevinasti strešnik. Fasada je klasični omet brez finalne obdelave. Okna so PVC menjana pred 2 letoma. Kritina je bila menjana leta 1992.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami in sicer elektro instalacijami za potrebe moči in razsvetljave, vodovodom in kanalizacijo. Ogrevanje je centralno.



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
543 ŽUPETINCI	542/3	1.863	NE	13,02		

**Podrobni podatki o parceli****Katastrska občina 543 Številka parcele 542/3**

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.863
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Vinograd	335
Kmetijsko zemljišče	1.010
Gozdno zemljišče	518
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča	727

najboljša kmetijska zemljišča	1.136
-------------------------------	-------



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
543 ŽUPETINCI	540/3	4.296	NE	11,95		

#### Podrobni podatki o parceli

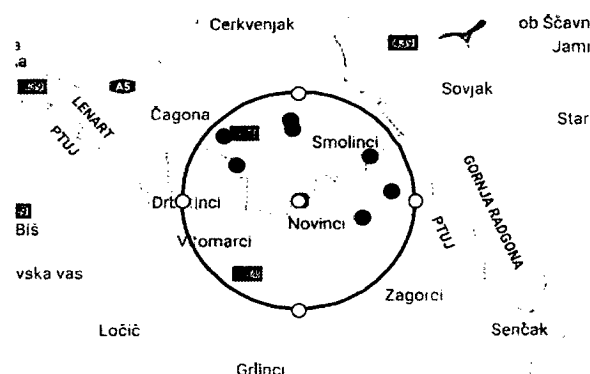
##### Katastrska občina 543 Številka parcele 540/3

POVRŠINA PARCELE (M2)		4.296
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Gozdno zemljišče	4.296	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
gozdna zemljišča	4.296	

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

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

#### IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča****GOZD**

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Občina	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Vrsta zemljišča
250.937	13.000 €	26.11.2015	ANDRENCI	381	CERKVENJAK	0,83 €	Gozd
276.937	574 €	31.05.2016	SLAVŠINA	257	SV. ANDRAŽ V SLOV. GOF	0,64 €	Gozd
344.756	7.581 €	9.08.2017	NOVINCI	814/1	SV. ANDRAŽ V SLOV. GOF	0,52 €	Gozd
355.847	30.000 €	3.10.2017	ANDRENCI	719	CERKVENJAK	0,87 €	Gozd
362.491	5.000 €	11.10.2017	DRBETINCI	752	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,92 €	Gozd
433.744	3.000 €	20.03.2019	ČAGONA	373/2	CERKVENJAK	0,47 €	Gozd
436.166	3.500 €	19.11.2018	NOVINCI	957/2	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,52 €	Gozd
SKUPAJ:						<b>0,68 €</b>	

**KMETIJSKA**

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Občina	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Vrsta zemljišča
227.513	8.557 €	16.06.2015	NOVINCI	828	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	1,30 €	KmetRab
229.067	9.459 €	15.06.2015	ANDRENCI	955	CERKVENJAK	1,30 €	KmetRab
250.937	13.000 €	26.11.2015	ANDRENCI	372	CERKVENJAK	0,83 €	KmetRab
268.719	3.442 €	4.05.2016	NOVINCI	12	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,60 €	KmetRab
282.983	22.000 €	2.08.2016	ANDRENCI	1158	CERKVENJAK	1,15 €	KmetRab
289.377	14.000 €	6.09.2016	ANDRENCI	1151	CERKVENJAK	1,23 €	KmetRab
302.589	477 €	25.10.2016	NOVINCI	83/6	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,87 €	KmetRab
327.453	10.740 €	25.04.2017	CERKVENJAK	565/4	CERKVENJAK	1,20 €	KmetRab
335.855	32.700 €	22.05.2017	DRBETINCI	119/1	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	1,78 €	KmetRab
336.622	1.100 €	17.05.2017	HVALETINCI	226	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,50 €	KmetRab
340.983	3.831 €	7.07.2017	ANDRENCI	635/1	CERKVENJAK	1,50 €	KmetRab
355.847	30.000 €	3.10.2017	ANDRENCI	965/3	CERKVENJAK	0,87 €	KmetRab
362.491	5.000 €	11.10.2017	DRBETINCI	753/2	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,92 €	KmetRab
393.675	4.000 €	2.08.2018	HVALETINCI	186/2	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	0,80 €	KmetRab
SKUPAJ:						<b>1,06 €</b>	

**STAVBNO**

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Občina	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Vrsta zemljišča
-615.768	24.000 €	4.10.2012	SLAVŠINA	355/1	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	3,11 €	GradStavDelKom
-599.061	6.000 €	30.04.2012	SLAVŠINA	413	SVETI ANDRAŽ V SLOV. G	4,75 €	GradStavDelKom
-572.904	15.000 €	12.10.2011	ANDRENCI	814/3	CERKVENJAK	3,84 €	GradStavDelKom
SKUPAJ:						<b>3,90 €</b>	

<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>4,75</b>		<b>3,90</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, namen</b>	normalni	0	normalni	0,00 €
<b>Soseska, tređi razvoja, sedanja uporaba zemljišč</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	slabše	1	enako	1
Dostopi, asfalt, makadam	slabše	2	enako	1
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		7,75		5,90
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		6,20		1,18

**Prilagojena vrednost v EUR/m2 7,38**

Katastrska občina	Številka parcele
543 ŽUPETINCI	541
<b>NAMENSKA RABA</b>	<b>Površina (m2)</b>
gozdna zemljišča	1.813 0,68 € 1.232 €
površine razpršene poselitve	1.643 11,28 € 18.538 €
najboljša kmetijska zemljišča	2.210 1,06 € 2.343 €
SKUPAJ:	5.666 3,90 € 22.113 €

Katastrska občina	Številka parcele
543 ŽUPETINCI	542/3
<b>NAMENSKA RABA</b>	<b>Površina (m2)</b>
gozdna zemljišča	727 0,68 € 494 €
najboljša kmetijska zemljišča	1.136 1,06 € 1.204 €
SKUPAJ:	1863 0,91 € 1.698 €

Katastrska občina	Številka parcele
543 ŽUPETINCI	540/3
<b>NAMENSKA RABA</b>	<b>Površina (m2)</b>
gozdna zemljišča	4.296 0,68 € 2.920 €

<b>Vsa zemljišča skupaj</b>	<b>11.825</b>	<b>26.732 €</b>
-----------------------------	---------------	-----------------

od tega:		
Zazidana stavbna zemljišča:	1.643	18.538 €
Nezazidana stavbna zemljišča:		
Kmetijska zemljišča:	3.346	3.547 €
Gozdna zemljišča:	6.836	4.646 €
Vsa zemljišča skupaj	11825	26.732 €

## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem



Združeni podatki izveštajev III  
sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

**Najdi lokacijo**  
Spodnja Ščavnica 74, 9250 Gornja Radgora

**Najdi posel**  
Vnesi iskani Id posla in pritisni Enter...

**Najdi REN nepremičnino**  
☒ Del stavbe ☐ Zemljišče  
 Šifra KO Št. stavbe Št. dela stavbe

**Statistika**  
 Vsi rezultati  
 Št. poslov: 4  
 Povp. pogodb. cena posla: 20.812,50  
 Povprečna površina: 66,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 315,34  
 Izbrani rezultati  
 Števil izbranih poslov: 0  
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00  
 Povprečna površina: 0,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 0,00

Datum sklenitve: od 01.09.2015 do 11.09.2019  
 Katastrska občina: Šifra KO... ime KO...  
 Leto izgradnje dela stavbe: ☒ 1900  
 Skupna cena pravnega posla: ☐  
 Prodana površina: ☒ 60,00

**Map** **Satelit** **REN seznam**  
 Seznam Zemljevid REN seznam  
 Grafična izbira: Določi območje

**CENA: 315,34**

**Najdi lokacijo**  
Spodnja Ščavnica 74, 9250 Gornja Radgora

**Najdi posel**  
Vnesi iskani Id posla in pritisni Enter...

**Najdi REN nepremičnino**  
☒ Del stavbe ☐ Zemljišče  
 Šifra KO Št. stavbe Št. dela stavbe

**Statistika**  
 Vsi rezultati  
 Št. poslov: 4  
 Povp. pogodb. cena posla: 19.312,50  
 Povprečna površina: 200,25  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 96,44  
 Izbrani rezultati  
 Števil izbranih poslov: 0  
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00  
 Povprečna površina: 0,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 0,00

Datum sklenitve: od 01.09.2015 do 11.09.2019  
 Katastrska občina: Šifra KO... ime KO...  
 Leto izgradnje dela stavbe: ☒ 1900  
 Skupna cena pravnega posla: ☐  
 Prodana površina: ☒ 60,00

**Seznam** **Zemljevid** **REN seznam** **Uredi po** **Id**

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pogodbena/oddana cena - cena (EUR)	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Leto izgr.
335117	13 Z ProTrg	27.03.2017	4.000,00				
335117	DS			240,00	240,00	240,00	2/14 1900
335117	DS			113,00	113,00	113,00	2/14 1950
335117	DS			77,60	77,60	78,00	2/14 1900
365291	8 Z KPP - ProTrg	15.01.2018	36.250,00	138,00	138,00	138,00	1/1 1900
398925	3 Z KPP - ProTrg	26.08.2018	18.000,00	136,00	136,00	136,00	1/1 1929

**CENA: 96,44**

Obravnavana stavba:	stranovanjska:
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjska hiša	
Primerljiva povprečna cenacena	315 €
Prilagoditve	
Neto površina	157,8 m <sup>2</sup>
Velikost pripadajočega stavbišča	600 m <sup>2</sup>
Lokacija	0%
Dokončanje -izvedba	0%
Zunanja ureditev	0%
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>	<b>49.761 €</b>

pomožni objekt:

**Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, pomožni objekti**

Primerljiva povprečna cenacena		96 €		
Prilagoditve				
Neto površina	255,9 m2		96 €	24.681 €
Velikost pripadajočega stavbišča	1000 m2	7 €	400	2.952 €
Lokacija		0%	27.634 €	- €
Dokončanje -izvedba		-20%	27.634 €	- 5.527 €
Zunanja ureditev		0%	22.107 €	- €

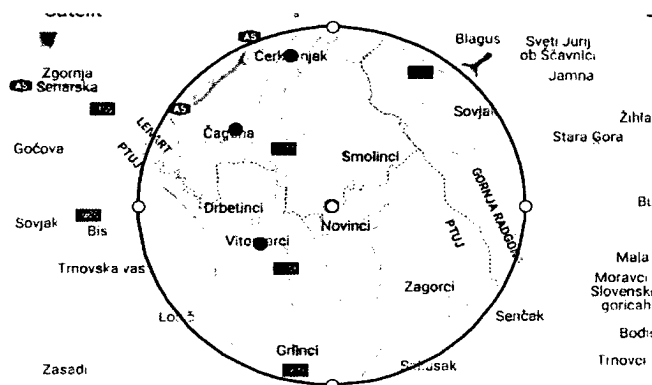
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>	<b>22.107 €</b>
--	-----------------

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu****Statistika****Vsi rezultati**

Št. poslov:	3
Povp. pogodb. cena posla:	150,00
Povprečna površina:	52,17
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	2,88

**Izbrani rezultati**

Števil izbranih poslov:	0
Povp. pogodb. cena posla:	0,00
Povprečna površina:	0,00
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	0,00



ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Oddana površina	€/m <sup>2</sup>
132.404	150 €	1.03.2014	VITOMARCI	189	SV. ANDRAŽ V SLO	StanH	1975	54	2,8 €
163.295	100 €	1.09.2014	ČAGONA	170	CERKVENJAK	StanH	1996	47,5	2,1 €
266.556	200 €	1.06.2016	CERKVENJAK	414	CERKVENJAK	StanH	1537	55	3,6 €
Povprečna cena najema stanovanjske hiše:									2,84 €

**Prilagoditev najema****Odstopanja od povprečja:**

- Kvaliteta	0%	- €
- Lokacija	-10%	- 0,28 €

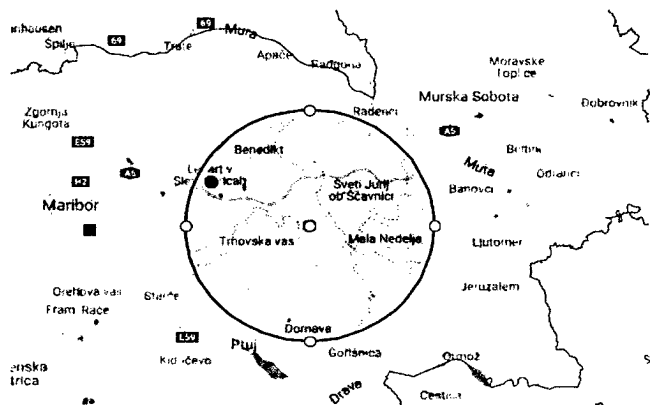
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše	2,56 €
---	--------

**Vsi rezultati**

Št. poslov:	2
Povp. pogodb. cena posla:	57,50
Povprečna površina:	16,34
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	3,52

**Izbrani rezultati**

Števil izbranih poslov:	2
Povp. pogodb. cena posla:	57,50
Povprečna površina:	16,34
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	3,52



ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Oddana površina	€/m <sup>2</sup>
25.680	50,00 €	13.07.2011	LENART V SLOV	689	LENART	Gar	1999	17,8	2,8 €
Povprečna cena najema stanovanjske hiše:									2,81 €

**Prilagoditev najema****Odstopanja od povprečja:**

- Kvaliteta	-20%	- 0,56 €
- Lokacija	-20%	- 0,56 €

Skupaj prilagoditev višina najema kmetijskega objekta	1,69 €
---	--------

Možnost oddaje v najem kmetijskih zemljišč

Ni podatkov o transakcijah (gradivo VESTNIK SICGRAS st. 63 št. 24/2013)

Prilagoditev vrednosti

Ocena možnosti oddaje nezazidanega stavbišča v najem znaša	-30%	1	0,700 €
Ocena možnosti oddaje kmetijskih zemljišč v najem znaša	-30%	0,11	0,077 €
Ocena možnosti oddaje gozdnih zemljišč v najem znaša	-30%	0,055	0,039 €

## Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo 1,429%

Diskontna mera

Donosnost na netveganih naložb 3,00%

Pribitki:

Nezasedenost, neizterjava 30% donosnosti netveganih

naložb 0,90%

Upravljanje, vodenje investicije 15% od donosnosti

netveganih naložb 0,45%

**Mera kapitalizacije: 5,779%**

## Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/mese c	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Seuana vrednost denarnega toka
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjska hiša					
Neto tlorisna površina	157,80	1,69 €	3.191,46 €	38	48.697 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, pomožni objekti					
Neto tlorisna površina	255,92	0,84 €	2.588,00 €	38	39.489 €

<b>Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)</b>	<b>88.186 €</b>
---	-----------------



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjska hiša

Leto gradnje

**1987**

Starost konstrukcije

**32 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**35 let**

F izvedbe	Izhodiščni ddv		9,50%		sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2		
1						
izkopi in temelji	25,00	100,00	32,00	8,00	17,00	3.322
zunanje in notranje stene - izolacija	120,00	100,00	32,00	38,40	81,60	15.946
masivni stropovi, stopnice	105,00	100,00	32,00	33,60	71,40	13.952
strešna konstrukcija	25,00	100,00	32,00	8,00	17,00	3.322
kritina, obrobe	40,00	40,00	27,00	27,00	13,00	5.315
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	35,00	7,00	1,00	1.063
notranji ometi	35,00	60,00	35,00	20,42	14,58	4.651
zunanji ometi	30,00	60,00	35,00	17,50	12,50	3.986
estrih	25,00	60,00	35,00	14,58	10,42	3.322
vrata in okna	60,00	40,00	2,00	3,00	57,00	7.973
notranji opleski	10,00	15,00	35,00	10,00	0,00	1.329
talne obloge	25,00	40,00	35,00	21,88	3,13	3.322
508,00						
elektro instalacije	35,00	40,00	30,00	26,25	8,75	4.651
instalacije vodovoda in kanalizacije	45,00	40,00	30,00	33,75	11,25	5.980
ogrevanje, centralno, peč	40,00	40,00	30,00	30,00	10,00	5.315
120,00						
indirektni stroški	50,00	100,00	32,00	16,00	34,00	6.644

<b>skupaj v eur:</b>	<b>678</b>	<b>315,38</b>	<b>362,63 eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>		
<b>vrednost z ddv</b>	<b>742</b>	<b>345,34</b>	<b>397,07 eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>742 EUR/m2</b>	<b>345,34</b>	<b>397,07 EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
<b>Stanovanjska hiša:</b>					
odprta terasa, balkon, loža	5	1,00	0,75	5,00	3,75 m2
shramba, sušilnica, pralnica	9,2	1,00	1,00	9,20	9,20 m2
nerazporejen prostor	18	1,00	1,00	18,00	18,00 m2
bivalni prostor	46,7	1,00	1,00	46,70	46,70 m2
mansarda					
stanovanje	78,9	1,00	0,70	78,90	55,23 m2
Skupaj m2				157,80	132,88 m2

NETO POVRŠINA	157,80	razmerje	0,65
UPORABNA POVRŠINA	101,93		
Nova nabavna vrednost	132,88 m2	742 EUR/m2	98.651 EUR
Odpisana vrednost	132,88 m2	345 EUR/m2	45.888 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>132,88 m2</b>	<b>397 EUR/m2</b>	<b>52.763 EUR</b>

## Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, pomožni objekti

Leto gradnje

**1987**

Starost konstrukcije

**32 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**30 let**

F izvedbe	Izhodiščni ddv	22,00%				
1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	20,00	80,00	32,00	8,00	12,00	2.053
zunanje in notranje stene - izolacija	90,00	80,00	32,00	36,00	54,00	9.237
stropovi	100,00	80,00	32,00	40,00	60,00	10.263
strešna konstrukcija	20,00	80,00	32,00	8,00	12,00	2.053
kritina, obrobe	30,00	40,00	30,00	22,50	7,50	3.079
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	30,00	6,00	2,00	821
notranji ometi	27,00	60,00	30,00	13,50	13,50	2.771
estrih	20,00	60,00	30,00	10,00	10,00	2.053
vrata in okna	30,00	40,00	30,00	22,50	7,50	3.079
notranji opleski	10,00	15,00	30,00	10,00	0,00	1.026
355,00						
elektro instalacije	20,00	40,00	30,00	15,00	5,00	2.053
instalacije vodovoda in kanalizacije	20,00	40,00	30,00	15,00	5,00	2.053
40,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	50,00	80,00	32,00	20,00	30,00	5.132

<b>skupaj v eur:</b>	<b>445</b>	<b>226,50</b>	<b>218,50 eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>22,00%</b>		
<b>vrednost z ddv</b>	<b>543</b>	<b>276,33</b>	<b>266,57 eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>543 EUR/m2</b>	<b>276,33</b>	<b>266,57 EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
<b>Pritličje</b>					
garaža kurilnica	29,2	1,00	1	29,20	29,20 m2
soba ob garaži	2,8	4,65	1	13,02	13,02 m2
obokana klet	3,22	3,20	0,5	10,30	5,15 m2
rastlinjak - hlev	27,5	6,00	0,3	165,00	49,50 m2
nadstrešek	6,4	6,00	0,15	38,40	5,76 m2
Skupaj m2				255,92	102,63 m2

Nova nabavna vednost	102,63 m2	543 EUR/m2	55.719 EUR
Odpisana vrednost	102,63 m2	276 EUR/m2	28.360 EUR

<b>Sedanja vrednost</b>	<b>102,63 m2</b>	<b>267 EUR/m2</b>	<b>27.359 EUR</b>
-------------------------	------------------	-------------------	-------------------

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

Kmetijska zemljišča:	3.547 €
Gozdna zemljišča:	4.646 €
Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč	8.194 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjsk s stavbiščem	49.761 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, por s stavbiščem	22.107 €
Vrednost stavb in stavbišča	71.868 €
Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	80.061 €
Ponder	0,5

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Kmetijska zemljišča:	3.547 €
Gozdna zemljišča:	4.646 €
Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč	8.194 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjsk s stavbiščem	48.697 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, por s stavbiščem	39.489 €
Vrednost stavb in stavbišča	88.186 €
Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	96.380 €
Ponder	0,2

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Določitev vrednosti po parcelnih številkah (vrednosti iz primerljivih prodaj)

katastrska občina:	parc. št.		
543 ŽUPETINCI	541	kmetijska zemljišča	3.575 €
		stavbna zemljišča	18.538 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjska hiša			52.763 €
Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, pomožni objekti			27.359 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	541		102.235 €

543 ŽUPETINCI	542/3	kmetijska zemljišča	1.698 €
---------------	-------	---------------------	---------

543 ŽUPETINCI	540/3	kmetijska zemljišča	2.920 €
---------------	-------	---------------------	---------

Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč	8.194 €
Vrednost stavb in stavbišča	98.660 €
Vrednost posesti po nabavno vrednostnem načinu	106.854 €
Ponder	0,3
Ponderji skupaj	1

Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč (primerljive prodaje)	8.194 €
Ponderirana vrednost stavbišč in objektov	83.169 €

<b>Ponderirana vrednost posesti</b>	<b>91.363 €</b>
Koeficient ponderirana vrednost / nabavnovrednostni pristop - za stavbe in stavbišče	0,84299

Skupaj strošek ocene za neskladnost gradnje	-4000,00
---	----------

<b>Končna ponderirana ocena z upoštevanjem stroška ureditve skadnosti gradnje</b>	<b>87.363 €</b>
---	-----------------

<b>Končna rekapitulacija ponderirane vrednosti</b>				Kocbek Dragica	Marija Žižek
katastrska občina:	parc. št.				
543 ŽUPETINCI	541	kmetijska zemljišča	3.575 €		
		stavbna zemljišča	15.627 €		
Katastrska občina 543 številka stavbe 75 - stanovanjska hiša			44.479 €		
ocena stroška neskladnosti			- 2.000 €		
Katastrska občina 543 številka stavbe 74 - garaža, pomožni objekti			23.063 €		
ocena stroška neskladnosti			- 2.000 €	1/1	
SKUPAJ PARC. ŠT.	541		82.744 €	82.744 €	
543 ŽUPETINCI	542/3	kmetijska zemljišča	1.698 €	1.698 €	
543 ŽUPETINCI	540/3	kmetijska zemljišča	2.920 €		1/1
					2.920 €
Skupaj končna ocenjena vrednost			87.363	84.443	2.920 €

**Sodni cenilec in izvedenec:**

**Janez Brunčič dipl. inž. gradb.**

