

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine, spis št. I 239/2023
- ID znak 190 - 398/2, do celote 1/5

Naročnik: Okrajno sodišče Gornja Radgona
Kerenčičeva 3
9250 Gornja Radgona



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

Vsebina

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

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

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

2. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče Gornja Radgona

3. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila

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

4. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje

Nepremičnine – vrednost posesti.

5. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

6. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

7. Datum ocenjevanja vrednosti:

1. februar 2024

8. Datum na katerega se vrednost nanaša

1. februar 2024

9. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Ogled nepremičnino sem razpisal na dan 31. in 1. 2024.
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladih z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z cenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

10. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu je sodelovala ga. Sabina Krajnc.

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

- Podatki naročnika Spis št. I 23/2023
- Priporočena obvestila strankam z dne 23. 1. 2024

št.	stevila	opis	pošta	vrednost v EUR	kg	g	Odkupnina v EUR	Opomba
1		KRAJNC SABINA NIKOLVA UL. 2, 2230 LENART V Slov. Gd.						I 239/ 2023
2		ODV. RITUPER DEJAN SLOPIŠKOVA UL. 21, 9000 Lj. Sobotna						I 239/ 2023

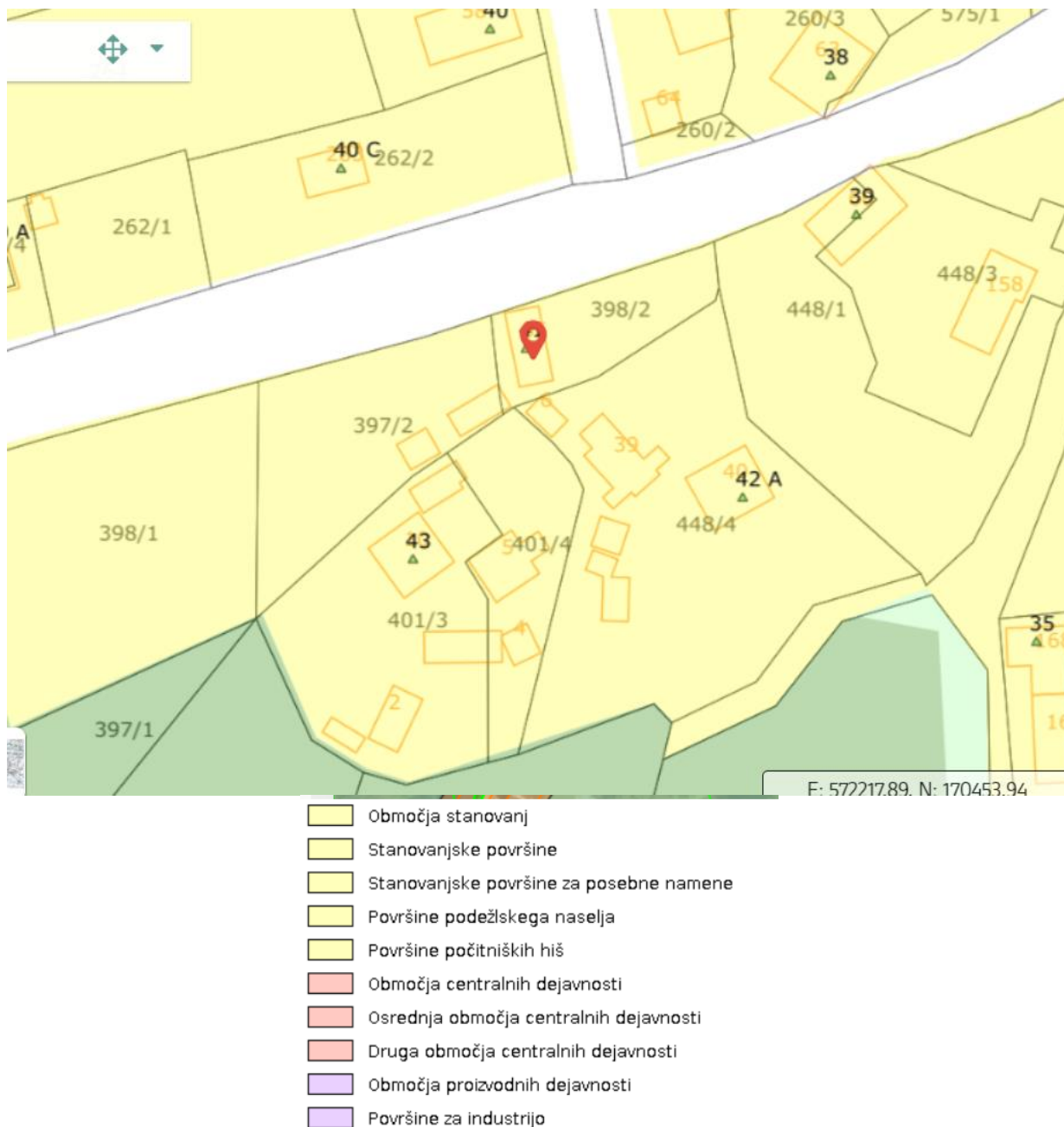
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija, Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- Standard ISO 9836, za izračun površin,
- Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in neto površino, primeri izračuna
- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 in dopolnitev 148/2021.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.

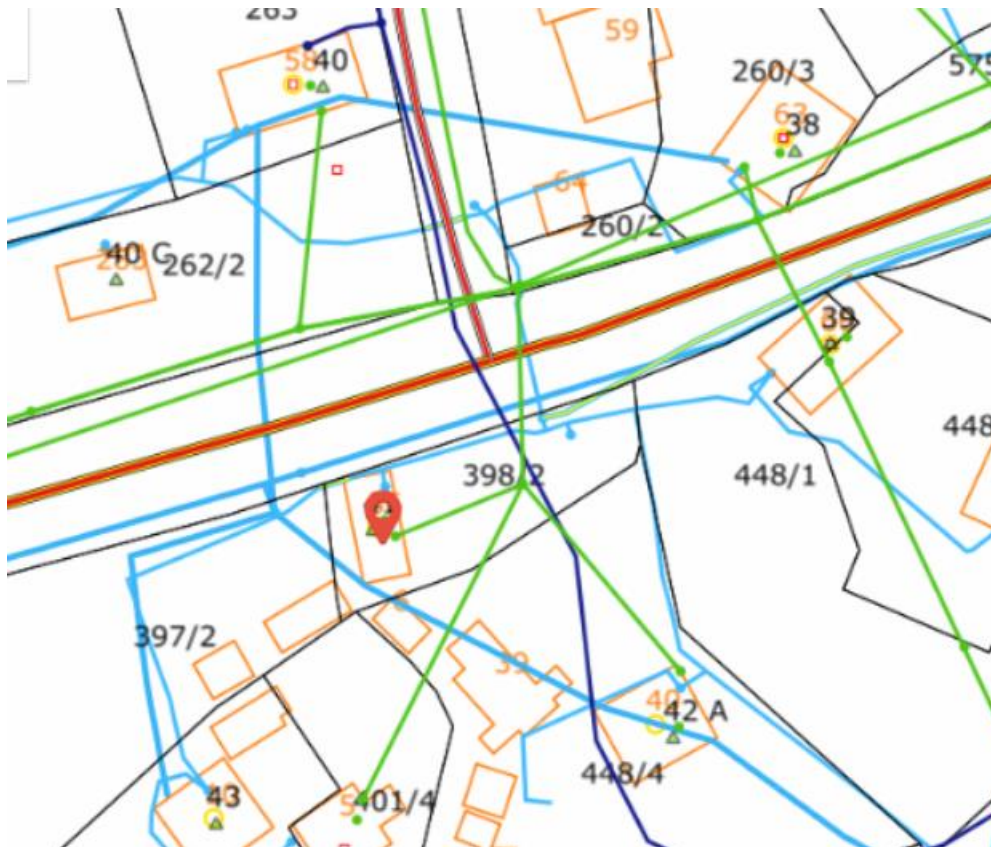
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil, da ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja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

12. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



Stavbna zemljišča po prostorskih aktih predvidena za stanovanjske površine.

13. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema. Na parceli je izveden vodnjak.

14. Obstoje kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda sklepam, da so tla običajne nosilnosti.

15. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Na osnovi ogleda sklepam, da ni okoljskih tveganj.

16. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo. Preko stavbišča poteka urejena pot za sosednje objekte, ki nimajo vpisane služnosti. Na fasadi objekta je izvedena reklamna tabla za katero je podpisana pogodba, ki velja do leta 2027- letni prihodek za tablo je 120 EUR.

III. Msov 104 – Podlage vrednosti

17. Podlaga vrednosti po Msov – Tržna vrednost

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Opredeleitev 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

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

18. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

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

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

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

- stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
- pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega *sredstva* ali glede primerljivih *sredstev*;
- geografski položaj (mesto, kjer se *sredstvo* nahaja ali kjer bo verjetno zamenjalo lastnika ali kjer bo uporabljeno) in s tem povezano gospodarsko in s predpisi urejeno okolje;
- dobičkonosnost *sredstev* ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
- dosedanja in pričakovana rast;
- mere donosov/kuponov;
- vrste zavarovanja s premoženjem;
- neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega *sredstva*;
- značilnosti lastništva (npr. pravna oblika lastništva, odstotni delež lastništva).

19. Na donosu zasnovan način

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

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

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

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

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

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

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

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

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

Preostala vrednost

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

Diskontna mera

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

- tehtano povprečje donosa na sredstva in
 - f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).
- Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:
- tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
 - 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;
 - implicitne mere pri poslih na trgu;
 - geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
 - dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
 - vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavke 50.5);
 - podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.

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

20. Nabavno vrednostni način:

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

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

- 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;
- sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- 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:

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

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

Depreciacija in/ali zastarelost

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

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

V. MSOV 103 – Poročanje

21. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Preko stavbišča poteka urejena pot za sosednje objekte, ki nimajo vpisane služnosti. Na fasadi objekta je izvedena reklamna tabla za katero je podpisana pogodba, ki velja do leta 2027- letni prihodek za tablo je 120 EUR.

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

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

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

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

pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno izračunati zelo natančne določiti nadomestitvene stroške.

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

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na podobni lokaciji prodajajo za ca 15 EUR/m².

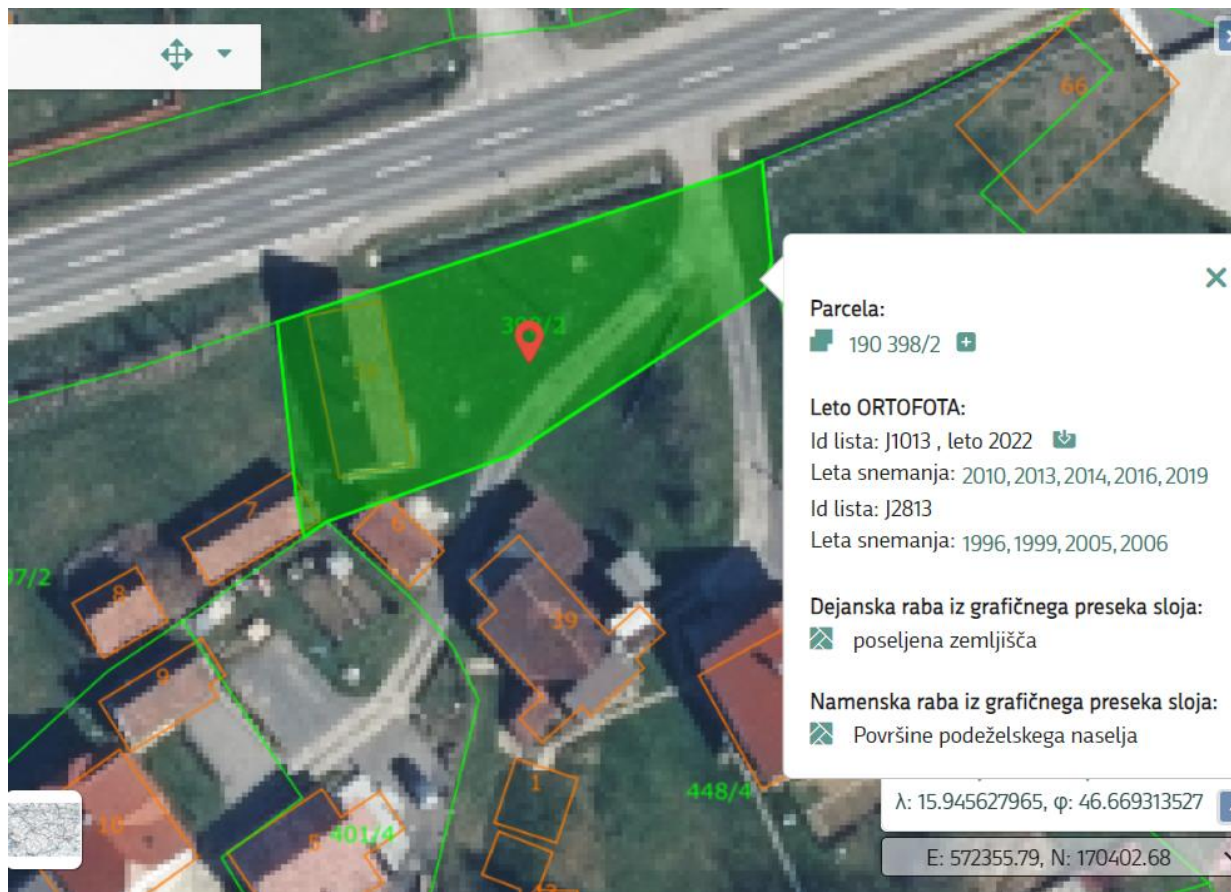
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti prodajajo za ca 270 EUR/m², za pomožne objekte pa sorazmerno manj. V primerljive prodaje je zajeta stavba in stavbišče.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben stanovanjski objekt ca 1,6 EUR/m². Za pomožni del stavbe pa sorazmerno manj.

23. Povzetek cenitvenega poročila

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

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



Parcela

- Katastrska občina: 190 LOMANOŠE
- Številka parcele: 398/2
- Površina parcele: 679 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

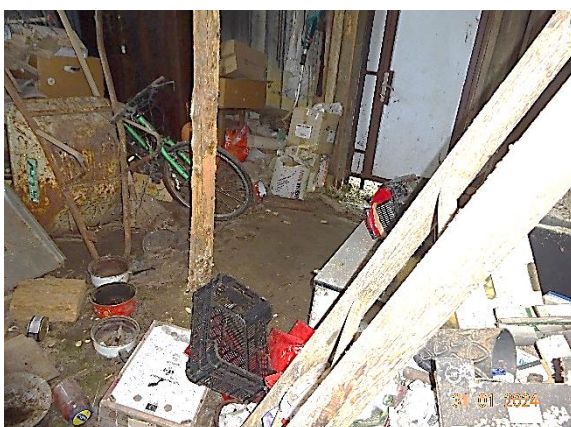
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča, tloris stavbe		14,4 %	
poseljena zemljišča		85,6 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine podeželskega naselja		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež	
		Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča		Rastiščni koeficient	
		Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	

Naziv upravljavca	Naslov		Matična št.	Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	4/5
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/5

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
190 LOMANOŠE	36







Stavba

- Katastrska občina: 190 LOMANOŠE
- Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1962
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /

1. februar 2024

- 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

Gornja Radgona, Lomanoše 41

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
190 LOMANOŠE	398/2	186 m ²	186 m ²

Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Gornja Radgona, Lomanoše 41
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 21,9 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 61,2 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	21,9 m ²
klet	19,4 m ²
odprta terasa, balkon, loža	3 m ²
nerazporejen prostor	16,9 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	***	***	4/5
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/5

Opis objekta številka stavbe: 36 stanovanjski objekt:

Objekt je bil grajen leta 1962. Etažnost objekta je K+P. Objekt je delno podkleten. Vhod v klet je iz zunanje strani. Temelji so betonski pasovni. Plošča nad kletko in stanovanjskim delom je masivna. Zidovi so opečno zidani. Ostrešje je leseno. Kritina je opečna, delno poškodovana. Žlebovi niso izvedeni. Fasada ni izvedena. Okna so PVC, menjana pred ca 15. leti. V pritličju so v delu ca 2/3 stanovanjski prostori, ostali sel je kot lopa.

Objekt dalj časa ni zaseden. Tlaki so delno laminat, delno PVC, delno neurejeni – beton. V pomožnem delu in kleti je tlak zemlja. Notranja in vhodna vrata so lesena, enostavne obrtniške izvedbe. Na finalnih delih opazno odloženo vzdrževanje in poškodbe zaradi dotrajanosti.

Objekt je opremljen z minimalnimi elektro in vodovodnimi instalacijami. Ogrevanje je klasično.

Informativna ocena po GURS:

Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel: **26.810 €**

Parcela/del stavbe	Model	Površina	Posplošena vrednost
PARCELA: 190-398/2	STZ,ZPS	679 m ²	2.110 €
DEL STAVBE: 190-36-1	HIS	61.2 m ²	24.700 €

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)