

Janez Brunčič dipl. ing. gradb. <sup>1</sup>  
Cankarjeva cesta 12  
9250 Gornja Radgona  
tel.041 346655  
Email.: janez.bruncic@gmail.com

## IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

**Predmet:** Ocena vrednosti nepremičnine, spis št. 0226 I 386/2024-16

parcela ID znak 111 1214 v deležu 1/1

parcela ID znak 111 1215 stavbni del (935 m2) v deležu 1/1

**Naročnik:** Okrajno sodišče  
Slomškova 21  
9000 Murska Sobota

### OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

23-12-2024 v. 1 izvodih z (s)

2 prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na recept dne

19.12.24 št. RA 8781/1329 G

Pisanje je taksirano s. EUR v kolkih

kolkov je premalo za. EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

**Sodni cenilec in izvedenec:**

**Brunčič Janez dipl. inž. grad.**



**Vsebina**

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

## **I. MSOV 101 – Obseg dela**

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

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.  
tel. 041 346 655  
Email: [janez.bruncic@gmail.com](mailto:janez.bruncic@gmail.com)

### **2. 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 CEEPNa 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

### **3. Identiteta naročnika**

Okrajno sodišče Murska Sobota. Spis št. 0226 I386/2024-16

### **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.

### **6. Valuta ocenjevanja vrednosti**

EUR

### **7. Namen ocenjevanja vrednosti**

Za naročnika – določitev tržne vrednosti za potrebe Sodišča.

### **8. Datum ocenjevanja vrednosti:**

17. december 2024

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

17. december 2024

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

- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti

- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal 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 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 naročnika predaje dokumentacije

- Predaja ustreznih podatkov za cenitev.

#### 12. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

#### 13. Datum ogleda:

Ogled sem opravil 12.12.2024.

4	14858 217554	LAZIČ ALEČI	UL. SPANETA PORTANA 4 9000 M. SLOV. KONJICE	12.12.2024
5	14859 217649	LEPOČA D.P. D.O.O.	MEŠTNI TRG 10A, 3210 SLOV. KONJICE	12.12.2024

CORNIA RADGO  
05.12.2024  
9250

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

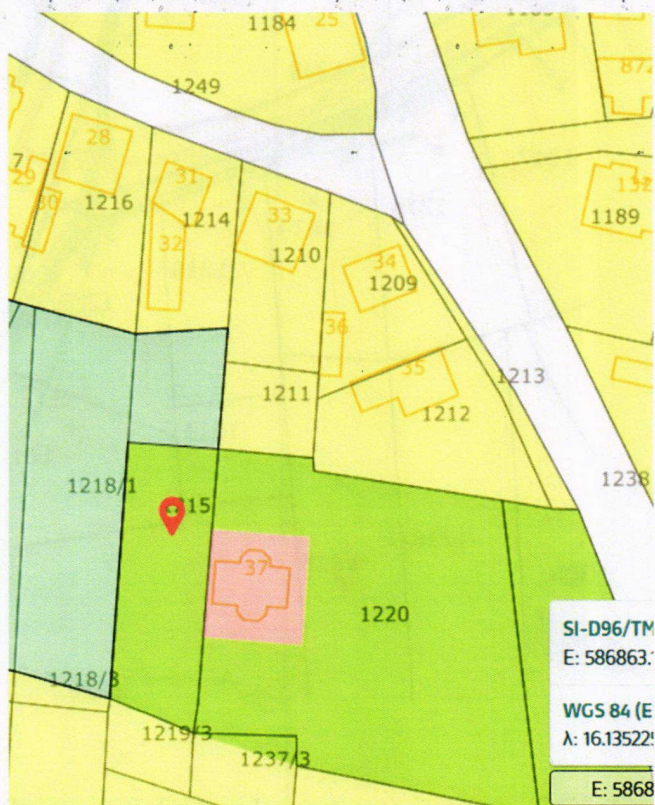
- Podatki naročnika
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun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

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



## Legenda sloja

Območja stanovanj	Območja zelenih površin
Stanovanjske površine	Površine za oddih, rekreacijo in šport
Stanovanjske površine za posebne namene	Parki
Površine podežskega naselja	Površine za vrtičkarstvo
Površine počitniških hiš	Druge urejene zelene površine
Območja centralnih dejavnosti	Pokopališča
Osrednja območja centralnih dejavnosti	Območja prometne infrastrukture
Druge območja centralnih dejavnosti	Površine cest
Območja proizvodnih dejavnosti	
Površine za industrijo	
Gospodarske cone	
Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	
Posebna območja	
Površine za turizem	

Območje stanovanjskih površin, v območje predvideno za širitev pokopališča.

### 16. Podatki o lokaciji

Stavno zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani krajevni cesti. Dostop do objekta je preko slabše urejene makadamske poti v dolžini ca 20 m.

### 17. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

### 18. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda smatram, da so tla običajne nosilnosti, v delu stavbe so na zidovih opazne večje razpoke, po oceni zaradi slabšega temeljenja.

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

Na osnovi ogleda smatram, da ni okoljskih tveganj.

### 20. 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

### 21. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

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

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

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

### 22. 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 nepovezanima strankama;
- 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;

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

## 23. 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 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 "netveganega" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

## 24. Nabavno vrednostni način:

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

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

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

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

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

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

### Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebinini 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

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

Na posebne predpostavke nisem bil opozorjen. Pri ogledu opazne poškodbe stavbe zaradi slabšega temeljenja.

### 26. 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 stavb.

Primerljivo 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 in stavbe. Za določitev vrednosti po tej metodi je potrebno odbiti depreciacijo. 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 nadomestitvene stroške.

*Metoda primerljivih prodaj in metoda na donosu zasnovanem načinu, podaja oceno vrednosti skupaj zemljišče in stavbo. V primeru potrebe po ločitvi stavbe in zemljišča, določim končno ponderirano oceno vrednosti, katero primerjam s nabavno vrednostim pristopom. Faktor med nabavno vrednostnim pristopom in končno oceno tržne vrednosti predstavlja faktor korekcije za določitev ločenih vrednosti stavbe in zemljišča (če ta podatek potrebujemo). Zmnožek tako izračunanega faktorja in vrednosti iz nabavno vrednostnega pristopa, določa končno tržno vrednost zemljišča in stavbe, kar sicer predstavlja nerazdružljivo celoto.*

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

### Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča, ugotavljam, da se na podobnih lokacijah stavbna zemljišča prodajajo za ca 33 EUR/m<sup>2</sup>.

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti povprečno prodajajo za ca 580 EUR/m<sup>2</sup>, odvisno od obnov lokacije, velikosti stavbišča,... V oceno je zajeto tudi stavbišče.

Iz pregleda primerljivih najemnin je za podobne stanovanjske objekte možno doseči povprečno ca 2,7 EUR/m<sup>2</sup>. Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti dela stavbe.

### 27. 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: 111 ČERNE LAVCI
- Številka parcele: 1214
- Površina parcele: 669m<sup>2</sup>
- 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	33,6 %
poseljena zemljišča	66,4 %
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	***	***	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
111 ČERNELAVCI	31
111 ČERNELAVCI	32







### Stavba

- Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI
- Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša
- 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: krajna vrstna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1954
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: 1999
- Leto obnove strehe: 1999
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

#### Naslovi stavbe

Murska Sobota, Černelavci, Gorička ulica 47

#### Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
111 ČERNELAVCI	1214	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>

#### Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe z energetske izkaznico

Na delih stavb ni energetskih izkaznic

#### Omrežne priključne točke stavbe

Upravljaivec	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	Bakrena parica	50 Mb/s

Upravljavec	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	Kabelski priključek (coax kabel)	120 Mb/s

## Deli stavbe

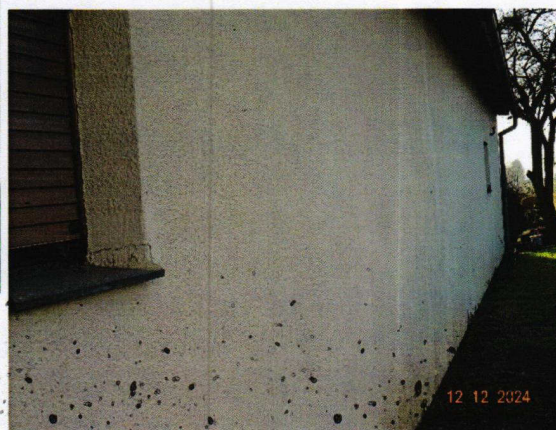
Št. dela stavbe
1

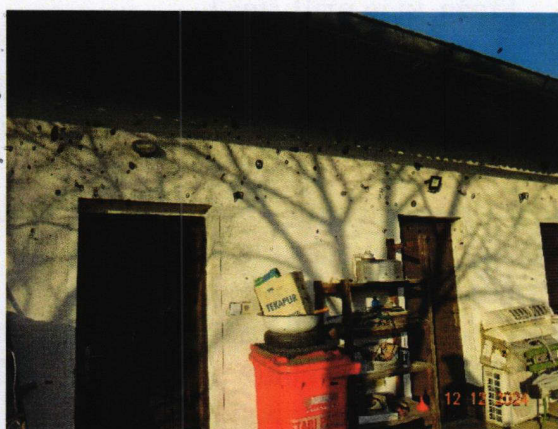
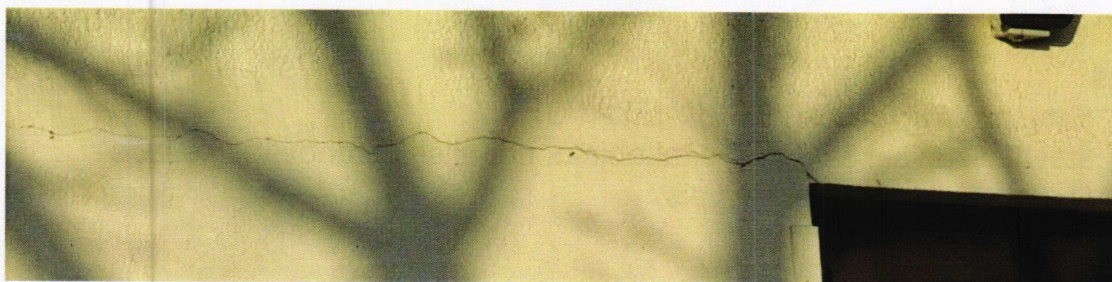
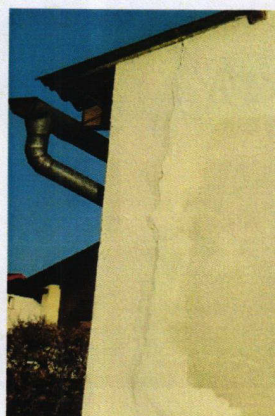
- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Murska Sobota, Černelavci, Gorička ulica 47
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 51,3m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 74,9m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: 1999
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

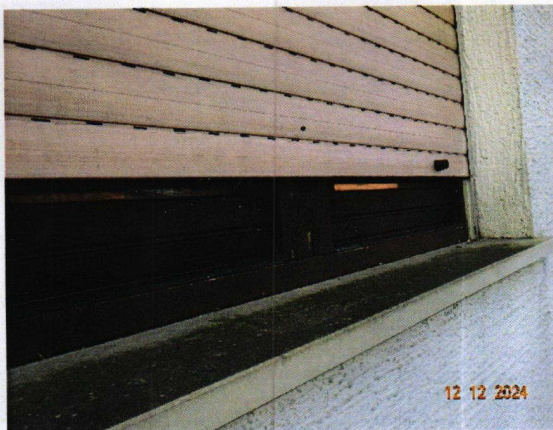
Vrsta prostora		Površina prostora		
bivalni prostor		51,3 m <sup>2</sup>		
klet		17,4 m <sup>2</sup>		
nerazporejen prostor		6,2 m <sup>2</sup>		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.	
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica Za del stavbe ni podatkov o energetski izkaznici.	
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1

Opis objekta številka stavbe: 31 stanovanjska hiša:

Osnovna starost objekta je iz leta 1954. Etažnost objekta je k+P. Temelji so betonski pasovni. Na mestih opazno slabše temeljenje zaradi zarpog v steni. Zidovi so klasično zidani. Okna so lesena – opazno odloženo vdrževanje. Vhodna vrata so PVC. Ostrežje je leseno. Streha je dvokapnica. Kritina je opeka. Fasada je klasični omet. Obnova strehe in fasade se je vršila leta 1999. Ocenjujem, da je objekt v notranjosti podobno izveden kot objekti podobne starosti.







### Stavba

- Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI
- Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše
- 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: krajna vrstna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1971
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- 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

Stavba nima naslova.

#### Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
111 ČERNELAVCI	1214	114 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>

#### Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe z energetske izkaznico

Na delih stavb ni energetskih izkaznic

#### Omrežne priključne točke stavbe

Upravljavac	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost
		Na stavbi ni OPT

## 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: 63,2m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 91,1m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
bivalni prostor		63,2 m <sup>2</sup>		
klet		27,9 m <sup>2</sup>		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe		
		Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca		Naslov	Matična št.	Status
				Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti		Energetska izkaznica
				Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1

Opis objekta številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše:

Objekt je bil gajen leta 1974. Temelji so betonski pasovni, v delu slabše temeljeni zaradi opaznih razpok v stenah. Zidovi so klasično zidani. Streha je dvokapnica, Kritina je salonit v slabem stanju. Stavbno pohištvo je leseno. Okna so opremljena z PVC roloji. Fasada je klasični omet, poškodovana.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami.



## Parcela

- Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI
- Številka parcele: 1215
- Površina parcele: 1.340m<sup>2</sup>.
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 12,2 €
- Število bonitetnih točk: 71
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>			<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			91,3 %		
nedoločena raba			8,7 %		
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>			<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>		
pokopališča			70 %		
najboljša kmetijska zemljišča			30 %		
<b>Naziv omejitve posebnih režimov</b>		<b>Vrste kmetijske rabe</b>		<b>Delež</b>	
				Ni posebnih režimov parcele.	
<b>Odprtost zemljišča</b>		<b>Rastiščni koeficient</b>			
		Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.			
<b>Naziv upravljavca</b>	<b>Naslov</b>		<b>Matična št.</b>		<b>Status</b>
					Na parceli ni vpisanega upravljavca.
<b>Tip lastnika</b>	<b>Naziv</b>	<b>Naslov</b>	<b>Matična številka / Nepremičnina</b>		<b>Delež</b>
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***		1/1

## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe S parcelo ni povezana nobena stavba.
-------------------	---

- VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah
- VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila)
- IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni

Prodaje na prostem trgu

Drugo

Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno d...

Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno op...

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno ko...

Datum transakcije

1.1.2022

15.12.2024

1.1.2022 – 15.12.2024

1.10.2008

20.4.2011

7.11.2015

27.5.2020

15.12.2024

Velikost

min

m²

max

m²

min

50 m²

100 m²

150 m²

max

Pogodbena vsota

min

€

max

€

min

125.000 €

250.000 €

375.000 €

max

Dodatno

Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli

Samo prečiščeni posli

</

824739

19.06.2024

353.617,00

61,00 € 5.797

MURSKA STAVBN  
SOBOTA A  
ZEMLJIŠ  
Č.A

Skupaj	117,24 €
Povprečno	23,45 €

Elementi	Primerljiva prodaja povprečno	prilagoditev EUR/m <sup>2</sup>	Primerljiva prodaja	prilagoditev EUR/m <sup>2</sup>
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m<sup>2</sup></b>		<b>23,45</b>		<b>60,00</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, namen, časovni zamik</b>		3,52 €		- €
<b>Soseska, tretji razvoj, sedanja</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
Izkoriščenost zemljišča	slabše	3	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi - služnost	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m <sup>2</sup>		29,96		60,00
Ponder - uteži	1	0,9		0,1
		26,97		6,00

**Prilagojena vrednost v EUR/m<sup>2</sup> 32,97 €**

**Ocena vrednosti za infrastrukturne objekte**  
**60% od vrednosti stavbnega zemljišča 19,78 €**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI

Številka parcele: 1214

Površina parcele: 669m<sup>2</sup>

669

32,97 € 22.055 €

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
površine podeželskega naseljaDelež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI

Številka parcele: 1215


Površina parcele: 1.340m<sup>2</sup>


1340


Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
pokopališča  
najboljša kmetijska zemljiščaDelež namenske rabe zemljišč na parceli  
70% 935 m<sup>2</sup> 19,78 € 18.495 €  
30% 405 m<sup>2</sup>


**Vsa zemljišča skupaj 40.550 €**


## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj

  
**Del stavbe**

  
**Parcela**

  
**Kupoprodajni**  
 Prodaje na prostem  
 trgu

  
**Najemni**  
 Oddaje na prostem  
 trgu

  
**Drugo**  
 Klikni za izbiro

**Vrsta nepremičnine**  

Stanovanjska hiša

**Velikost**  

70

m<sup>2</sup>

180

m<sup>2</sup>

min 50 m<sup>2</sup>

100 m<sup>2</sup>

150 m<sup>2</sup>

max

**Datum transakcije**  

1. 1. 2022

16. 12. 2024

1. 1. 2022 – 16. 12. 2024

1. 10. 2006

20. 4. 2011

8. 11. 2015

28. 5. 2020

16. 12. 2024

**Pogodbena vsota**  

min

€

max

min

125.000 €

250.000 €

375.000 €

max

**Leto izgradnje**  

1954

1954 – 1974

1974

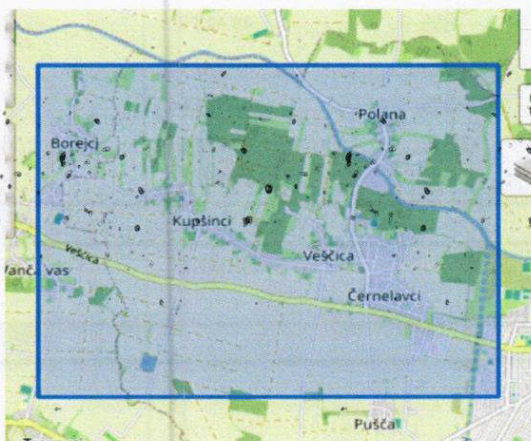
min 1930

1961

1991

max

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



ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb [m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Uporabna površina dela stavbe	Vrednostna cona - model
676062	18.10.2022	116.000,00	166	492	MURSKA SOBOTA	1969	133	94	HIŠE
684470	18.01.2023	80.000,00	163	809	MURSKA SOBOTA	1968	13	61	HIŠE
Skupaj		196.000 €	329	1.301			3937		
		m2/stav							
Povprečno		596 €		3,95441	bo		1312		
Ocena za pomožni - stanovanjski del od povprečja							80%	477 €	

**Katastrska občina: 111 ČERNE LAVCI**  
**Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša**

Primerljiva povprečna cena	596 €			
Prilagoditve				
Neto površina	74,9 m <sup>2</sup>	596 €		44.621 €
Površina zemljišča	469 m <sup>2</sup>	32,97 €	0,00	- €
Starost	0%	44.621 €		- €
Lokacija	3%	44.621 €		1.339 €
Časovni zamik	5%	45.960 €		2.298 €
Dokončanje - izvedba, poškodbe	-10%	48.258 €		- 4.826 €
Zunanja ureditev, dostop	0%	43.432 €		- €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>43.432 €</b>
		EUR/m <sup>2</sup>		579,87 €

**Katastrska občina: 111 ČERNE LAVCI**  
**Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše**

Primerljiva povprečna cena	477 €			
Prilagoditve				
Neto površina	91,1 m <sup>2</sup>	477 €		43.418 €
Površina zemljišča	200 m <sup>2</sup>	32,97 €	0,00	- €
Starost	6%	43.418 €		2.605 €
Lokacija	3%	46.023 €		1.381 €
Časovni zamik	5%	47.404 €		2.370 €
Dokončanje - izvedba, poškodbe	-10%	49.774 €		- 4.977 €
Zunanja ureditev, dostop	0%	44.796 €		- €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>44.796 €</b>
		EUR/m <sup>2</sup>		491,73 €

<b>Vse skupaj po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>88.229 €</b>
---	--	--	--	-----------------

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni

Prodaje na prostem trgu

Najemni

Oddaje na prostem trgu

Drugo

Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Stanovanijska hiša

Datum transakcije

1. 1. 202217. 12. 2024

Velikost

100180

100 m²100 m²

Pogodbena vsota

minmax

125.000 €250.000 €375.000 €

Leto izgradnje

19541974

Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Pogodben a površina dela stavbe
742414	19.06.2023	300,00	2,31 €	Stanovanijska hiša	MURSKA SOBOTA	1965	130
773700	01.10.2022	250,00	3,29 €	Stanovanijska hiša	MURSKA SOBOTA	1972	76
Skupaj		550 €		206 €			
Povprečno		2,67 €					

17.12.2024

Način donosa

Povprečna cena najema stanovanjske hiše:		2,67 €
Prilagoditev najema		
Odstopanja od povprečja:		
- Kvaliteta, starost	0%	- €
- Lokacija	-10%	- 0,27 €
- velikost stavbišča	0%	- €
-Časovni zamik	10%	0,27 €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše		2,67 €

Ocena za pomožni - stanovanjski del		
od povprečja	80%	2,14 €

Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo

1,429%

Diskontna mera

Donosnost na netveganih naložb

2,00%

Pribitki:

Nezasedenost, neizterjava 30% donosnosti netveganih naložb

0,60%

Upravljanje , vodenje investicije 15% od donosnosti netveganih naložb

0,30%

Mera kapitalizacije: 4,329%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Neto	letni	Preostala	Sedanja
	najem/m	prihodki	življenska	vrednost
Površina	2/mesec	od	doba	denarnega
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI				
Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša				
Neto tlorisna površina	74,90	2,67 €	2.402 €	50 48.824 €

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI

Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše

Neto tlorisna površina 91,10 2,14 € 2.337 € 70 51.216 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)	100.039 €
--	-----------

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI

Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša

Leto gradnje

1954

fasada

1999

Starost konstrukcije

70 let

streha

1999

Starost kratkotrajnih komponent

70 let

Vrednost GOI za m2 neto

1.258,89 € /m2

površine:

F izvedbe	Izhodiščni ddv		9,50%			
	eur/m2	življenski a doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	50,00	100,00	70,00	35,00	15,00	3.745
zunanje in notranje						
stene - izolacija	140,00	100,00	70,00	98,00	42,00	10.486
stropovi	100,00	100,00	70,00	70,00	30,00	7.490
strešna konstrukcija	75,00	100,00	70,00	52,50	22,50	5.618
kritina, obrobe	80,00	60,00	25,00	33,33	46,67	5.992
odvodnjavanje strehe	15,00	60,00	25,00	6,25	8,75	1.124
notranji ometi - obloge	40,00	60,00	50,00	33,33	6,67	2.996
zunanji ometi - fasada	60,00	60,00	25,00	25,00	35,00	4.494
estrih	40,00	80,00	70,00	35,00	5,00	2.996
vrata in okna	100,00	60,00	50,00	83,33	16,67	7.490
notranja vrata	40,00	60,00	50,00	33,33	6,67	2.996
notranji opleski	15,00	15,00	50,00	15,00	0,00	1.124
talne obloge	50,00	40,00	35,00	43,75	6,25	3.745
805,00						
elektro instalacije	50,00	40,00	30,00	37,50	12,50	3.745
instalacije vodovoda in						
kanalizacije	70,00	40,00	30,00	52,50	17,50	5.243
ogrevanje	75,00	40,00	30,00	56,25	18,75	5.618
195,00						
Zunanja ureditev	20,00	60,00	60,00	20,00	0,00	1.498
indirektni stroški	40,00	100,00	70,00	28,00	12,00	2.996
<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.060</b>			<b>758,08</b>	<b>301,92</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.161</b>			<b>830,10</b>	<b>330,60</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.161</b>	<b>EUR/m2</b>		<b>830,10</b>	<b>330,60</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO	Površina s faktorjem m2 (neto)	
Vrsta prostora	Površina prostora					
bivalni prostor	51,3	1	1	51,30	51,30	m2
klet	17,4	1	1	17,40	17,40	m2
nerazporejen prostor	6,2	1	1	6,20	6,20	m2
Skupaj m2				74,90	74,90	m2

Nova nabavna vrednost	74,90 m2	1.161 EUR/m2	86.936 EUR
Odpisana vrednost	74,90 m2	830 EUR/m2	62.175 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>74,90 m2</b>	<b>331 EUR/m2</b>	<b>24.762 EUR</b>

<b>Skupaj</b>	<b>24.762 EUR</b>		
---------------	-------------------	--	--

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI

Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše

Leto gradnje

1974

Starost konstrukcije

50 let

Starost kratkotrajnih komponent

50 let

Vrednost GOI za m2 neto

1.258,89 €/m2

površine:

F izvedbe	Izhodiščni ddv <b>9,50%</b>					
	eur/m2	življenski a doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	50,00	100,00	50,00	25,00	25,00	4.555
zunanje in notranje						
stene - izolacija	140,00	100,00	50,00	70,00	70,00	12.754
stropovi	100,00	100,00	50,00	50,00	50,00	9.110
strešna konstrukcija	75,00	100,00	50,00	37,50	37,50	6.833
kritina, obrobe	80,00	60,00	50,00	66,67	13,33	7.288
odvodnjavanje strehe	15,00	60,00	50,00	12,50	2,50	1.367
notranji ometi - obloge	40,00	60,00	50,00	33,33	6,67	3.644
zunanji ometi - fasada	60,00	60,00	50,00	50,00	10,00	5.466
estrih	40,00	80,00	50,00	25,00	15,00	3.644
vrata in okna	100,00	60,00	50,00	83,33	16,67	9.110
notranja vrata	40,00	60,00	50,00	33,33	6,67	3.644
notranji opleski	15,00	15,00	50,00	15,00	0,00	1.367
talne obloge	50,00	40,00	35,00	43,75	6,25	4.555
805,00						
elektro instalacije	50,00	40,00	30,00	37,50	12,50	4.555
instalacije vodovoda in						
kanalizacije	70,00	40,00	30,00	52,50	17,50	6.377
ogrevanje	75,00	40,00	30,00	56,25	18,75	6.833
195,00						
Zunanja ureditev	20,00	60,00	60,00	20,00	0,00	1.822
indirektni stroški	40,00	100,00	50,00	20,00	20,00	3.644
<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.060</b>			<b>731,67</b>	<b>328,33</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.161</b>			<b>801,18</b>	<b>359,53</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.161 EUR/m2</b>			<b>801,18</b>	<b>359,53</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO	Površina s faktorjem m2 (neto)	
Vrsta prostora	Površina prostora					
bivalni prostor	63,2	1	1	63,20	63,20	m2
klet	27,9	1	1	27,90	27,90	m2
Skupaj m2				91,10	91,10	m2

Nova nabavna vednost	91,10 m2	1.161 EUR/m2	105.740 EUR
Odpisana vrednost	91,10 m2	801 EUR/m2	72.987 EUR
Sedanja vrednost	91,10 m2	360 EUR/m2	32.753 EUR

Skupaj	32.753 EUR
--------	------------

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

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka parcele: 1215	stavbni del
	22.055 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša	
	43.432 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše	
	44.796 €
Skupaj stavbe, stavbišče	88.229 €
<b>Skupaj po metodi primerljivih prodaj</b>	
	<b>110.284 €</b>
Ponder	0,8

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka parcele: 1215	stavbni del
	22.055,49
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša	
	48.823,51
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše	
	51.215,52
Skupaj stavbe, stavbišče	100.039,03
<b>Skupaj po metodi na donosu zasnovanem načinu</b>	
	<b>122.095 €</b>
Ponder	0,1

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka parcele: 1215	stavbni del
	22.055,49
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka parcele: 1214	
	22.055,49
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša	
	24.762 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI	
Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše	
	32.753 €
Skupaj stavbe, stavbišče	79.570 €
<b>Skupaj po nabavno vrednostni metodi</b>	
	<b>101.626 €</b>

Ponder 0,1  
Ponderji skupaj 1

Končna ocena nezazidano stavbišče	22.055 €
<b>Skupaj končna ponderirana ocena (stavbe , stavbišče)</b>	<b>88.544 €</b>
<b>Skupaj</b>	<b>110.599 €</b>

*koficient stavbe, stavbišče*

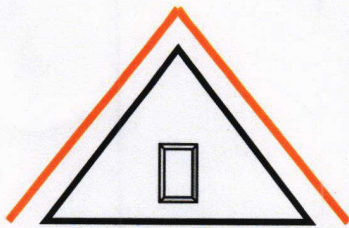
**1,113**

### **Končna ocena tržne vrednosti**

Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI Številka parcele: 1215 stavbni del <i>funkcionalna celota 1 (prišteti kmetijski del)</i>	22.055 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI Številka parcele: 1214	24.543 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI Številka stavbe: 31 stanovanjska hiša	27.554 €
Katastrska občina: 111 ČERNELAVCI Številka stavbe: 32 – pomožni objekt, podaljšek stanovanjske hiše	36.446 €
Skupaj stavbe, stavbišče - <i>funkcionalna celota 2</i>	88.544 €
<b>Končan ocena sedanje tržne vrednosti celote znaša:</b>	<b>110.599 €</b>

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





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

Lazič Aleš  
Ulica Staneta Rozmana 4  
9000 Murska Sobota

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.  
0226 I 386/2024-16

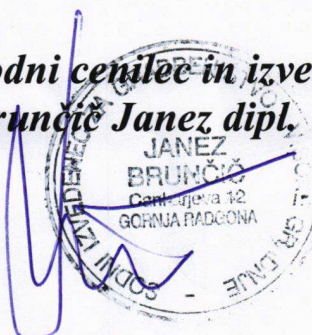
upnik: OTP banka d.d.  
dolžnik: Šleš Lazič

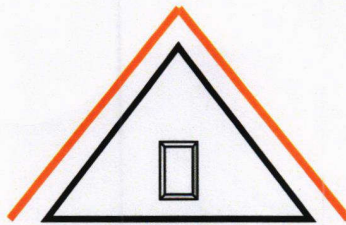
ogledal dne, 12. 12. 2024 ob 9:00, na lokaciji predmeta cenitve

Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči  
ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s  
katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam  
večjih vlaganj, površine stavb,...).

Zastopniki strank naj po potrebi obvestijo svoje stranke o datumu  
ogleda.

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





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

LEPOŠA, o.p., d.o.o.  
Mestni trg 10A  
3210 Slovenske Konjice

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.  
0226 I 386/2024-16

upnik: OTP banka d.d.  
dolžnik: Sleš Lazič

ogledal dne, 12. 12. 2024 ob 9:00, na lokaciji predmeta cenitve

Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči  
ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s  
katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam  
večjih vlaganj, površine stavb,...).

Zastopniki strank naj po potrebi obvestijo svoje stranke o datumu  
ogleda.



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