

## IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev vrednosti nepremičnine, spis št. 0277 I 139/2023 -17

- ID znak 193 Spodnja Ščavnica parc. št. 384 ( stavbni del 1333 m2)

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

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



## **Vsebina**

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

## **I. MSOV 101 – Obseg dela**

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

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.

tel. 041 346 655

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

### **2. Identiteta naročnika**

Okrajno sodišče Gornja Radgona

### **3. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila**

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

### **4. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje**

Nepremičnine – vrednost posesti.

### **5. Valuta ocenjevanja vrednosti**

EUR

### **6. Namen ocenjevanja vrednosti**

Za potrebe sodišča.

### **7. Datum ocenjevanja vrednosti:**

18. oktober 2023

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

18. oktober 2023

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

- Ogled nepremičnino sem razpisal na dan 13. in 17. 3. 2023.
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladił z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z cenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

## **10. Prisotni pri ogledu**

Pri ogledu je sodeloval predstavnik upnikov in dolžnica.

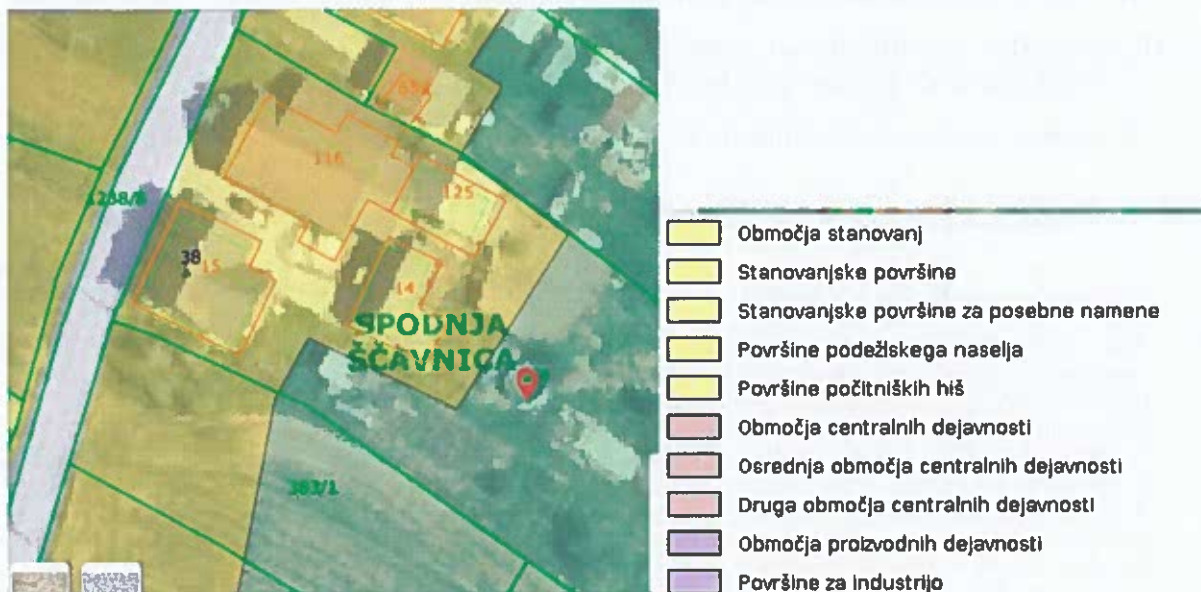
## **11. Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša**

- Podatki naročnika Spis št. 0277 I 139/2023
- Priporočena obvestila strankam z dne 4. 10. 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.

## 14. Obstoječe količine informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda smatram, da so tla običajne nosilnosti.

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

Na osnovi ogleda smatram, da ni okoljskih tveganj.

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

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

### 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.

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

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

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

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

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

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

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

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

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

### Preostala vrednost

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

### Diskontna mera

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

- e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

- a) tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
- b) vrsto sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Diskontne mere za oceno vrednosti dolga bi bile na primer drugačne od tistih, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičnine ali podjetja;
- c) implicitne mere pri poslih na trgu;
- d) geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
- e) dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
- f) vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavek 50.5);
- g) podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.

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

## 20. Nabavno vrednostni način:

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

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

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

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

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

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

#### Depreciacija in/ali zastarelost

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

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

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



## **V. MSOV 103 – Poročanje**

### **21. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:**

Na pomembne ali posebne predpostavke nisem bil opozorjen.

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

Oceno vrednosti sem izdelal po treh opisanih metodah. Vsaka od metod ima podlage vezane na trg. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenoizmeritve 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 deprecije. V primeru dejanske deprecije 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 12 EUR/m<sup>2</sup>.

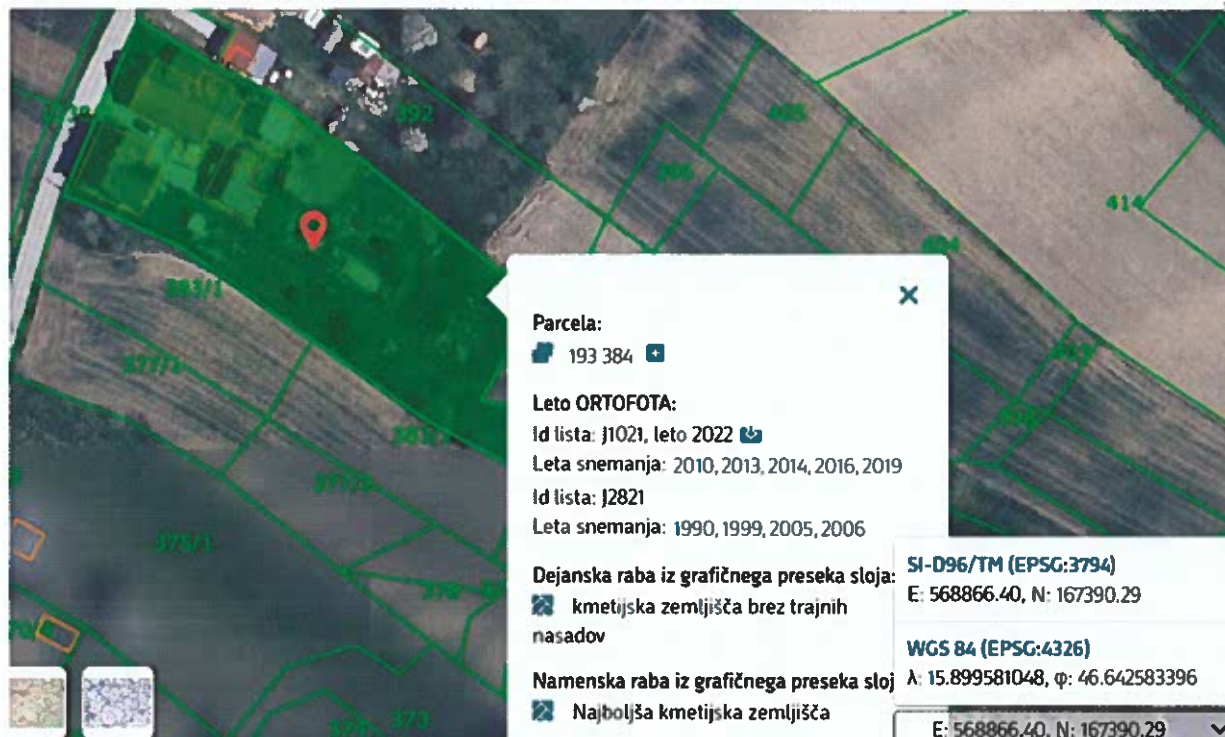
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti prodajajo za ca 750 EUR/m<sup>2</sup>. V primerljive prodaje je zajeta stavba in stavbišče. Pomožni objekti se prodajajo za sorazmerno nižji znesek, v odvisnosti od gradnje in opremljenosti.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben stanovanjski objekt ca 2,7 EUR/m<sup>2</sup>. Za pomožni del stavbe pa sorazmerno manj.

### **23. Povzetek cenoizmeritvenega 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: 193 SPODNJA ŠČAVNICA
- Številka parcele: 384
- Površina parcele: 3.417 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 19,02 €
- Število bonitetnih točk: 48
- 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		17,2 %
poseljena zemljišča		18,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		59,2 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		5 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja		39 %
najboljša kmetijska zemljišča		61 %
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	

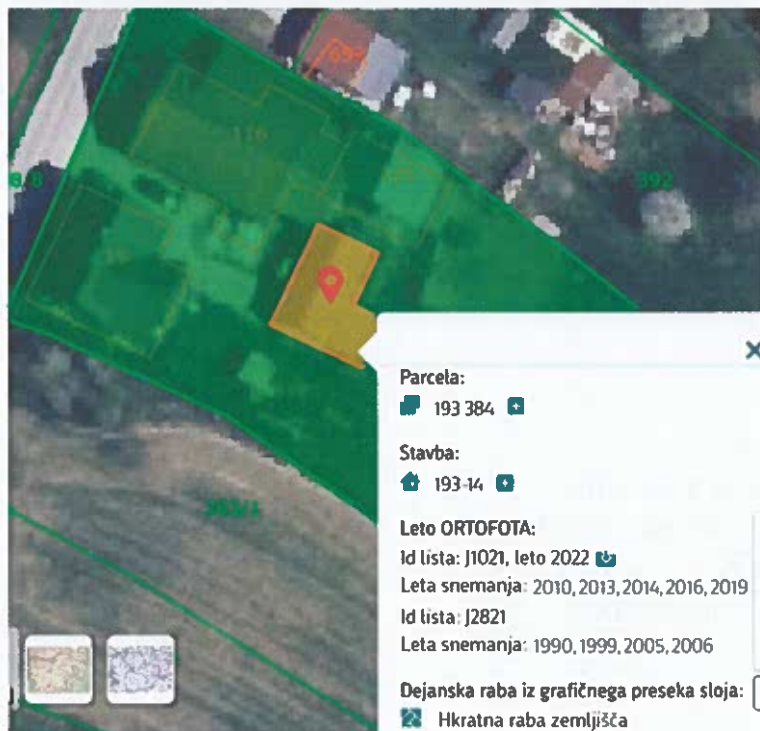
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Npremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
193 SPODNJA ŠČAVNICA	14
193 SPODNJA ŠČAVNICA	15
193 SPODNJA ŠČAVNICA	116
193 SPODNJA ŠČAVNICA	125

## Komunalna infrastruktura:

Identifikator GJI	Tematika	Vrsta	Topologija	
300100000206495676	Električna energija	Drugi objekti elektro energetske infrastrukture	Točke	
300200000204849816	Električna energija	Kablovod - podzemni kabelski vod	Linije	
300200000247183041	Vodovod	Vodooskrbna cev	Linije	
300100000222563531	Elektronske komunikacije	Telekomunikacijska razdelilna omarica	Točke	
300200000070101425	Elektronske komunikacije	Trasa	Linije	





### Stavba

- Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA
- Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1972
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Ne - greznica

**Naslovi stavbe**

Stavba nima naslova.

Parcele pod stavbo



Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
193 SPODNJA ŠČAVNICA	384	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>

## Energetske izkaznice stavbe

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

## Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: hlev
- Uporabna površina dela stavbe: 75,2 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 75,2 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
kmetijski prostor		75,2 m²		
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 stavbe številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna:

Objekt je enoetažen. Gradnja se je vršila leta 1972. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani z opečnim votlakom. Plošča je masivna. Streha je dvokapnica. Kritina je salonit. Žlebovi so pocinkani. Stavbi pohištvo je lesene obrtniška izvedbe, okna delno betonska, garažna vrata so kovinska. Izvedene minimalne instalacije. Objekt se je uporabljal kot hlev. Sedaj se uporablja kot priročna shramba. Po izgradnji ni bilo vlaganij v objekt.

Kritina in ostrešje je poškodovano. Fasadni omet odpada. Notranjo ometi poškodovani.









#### Stavba

- Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA
- Številka stavbe: 15 – 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: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1972
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: 2000
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

#### Naslovi stavbe

Gornja Radgona, Zagajski Vrh 38

#### Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
193 SPODNJA ŠČAVNICA	384	122 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>

## Energetske izkaznice stavbe

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

## Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Gornja Radgona, Zagajski Vrh 38
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 74,3 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 142,5 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- 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		74,3 m <sup>2</sup>		
klet		17,9 m <sup>2</sup>		
odprta terasa, balkon, loža		10 m <sup>2</sup>		
nerazporejen prostor		40,3 m <sup>2</sup>		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe		
		Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca		Naslov		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	
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	
				1/1

Opis objekta številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša:

Etažnost objekta je P+M. Osnovna gradnja se je vršila leta 1972. Mansardni del je v delu izkoriščen kot stanovanje, drugi del je neizolirano podstrešje. Objekt je klasično grajen. Fasada



je klasični omet in oplesk. Streha je dvokapnica. Kritina je tegola menjana leta 2000. Kleparski izdelki so bakreni. Okna so PVC, zasteklitev termopan.– menjana leta 2010.

V zadnjem obdobju se v objektu vršijo obnovitvena dela na instalacijah. Izvedla e je obnova kopalnice in sanitarij, vključno z instalacijami, stensko in talno keramiko in sanitarno opremo. Trenutno se izvaja obnova kuhinje. V stanovanju so menjana notranja vrata.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami in sicer elektro instalacije za potrebe moči in razsvetlave, vodovodom in kanalizacijo. Ogrevanje je centralno – peč na trda goriva.





### Stavba

- Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA
- Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1969
- 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
193 SPODNJA ŠČAVNICA	384	145 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>

### Energetske izkaznice stavbe

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

### Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1

- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: hlev
- Uporabna površina dela stavbe: 202,7 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 202,7 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
kmetijski prostor		202,7 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: 116 hlev – nadstrešek:

Objekt je bil grajen leta 1969. V sprednjem delu objekta je leseni nadstrešek, del zadaj pa je klasično zidan in se je uporabljal kot hlev. Objekt je v slabem stanju in ni zaseden. Uporablja se kot priročno skladišče. Na več mestih so opazne večje konstrukcijske poškodbe. Fasada je delno izvedena. Tlak je beton. Izvedeni so notranji ometi. Stavbno pohištvo je dotrajano. V času življenjske sobe se objekt ni vzdrževal. Izvedene so minimalne instalacije vodovoda in elektrike.





### Stavba

- Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA
- Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0

- Tip položaja stavbe: **samostoječa stavba**
- Leto izgradnje stavbe: ~~1962~~ **1990**
- Material nosilne konstrukcije: **opeka**
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: **Da**
- Priključek na vodovodno omrežje: **Ne**
- 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
193 SPODNJA ŠČAVNICA	384	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>

**Energetske izkaznice stavbe**

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

**Deli stavbe**

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: **1**
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: **Registrski**
- Dejanska raba dela stavbe: **del stavbe za spravilo pridelka**
- Uporabna površina dela stavbe: **127 m<sup>2</sup>**
- Neto tlorisna površina dela stavbe: **127 m<sup>2</sup>**
- Številka etaže: **2**
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: **2**
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: **Ni podatka**
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: **Ne**
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: **Ne**

Vrsta prostora	Površina prostora
kmetijski prostor	127 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: 125 novejši kmet. objekt:

Etažnost objekta je P+I+M. Objekt je bil grajen leta 1990. V delu objekt predstavlja prekritje betonskega silosa. v delu pa se uporablja kot skladišče. Objekt je klasično grajen in nedokončan. Fasada ni izvedena, v notranjosti objekt ni ometan. Instalacij ni. Iz pritlične etaže v nadstropje in mansardo ni stopnišča. Možen dostop je le preko lestve.

**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**

☒ Zemeljsko parcelo, ki je namenjena za stanovanjsko gradnjo

☐ Zemeljsko parcelo, ki je namenjena za poslovno gradnjo

☐ Zemeljsko parcelo, ki je namenjena za kmetijsko uporabo

**Datum transakcije**

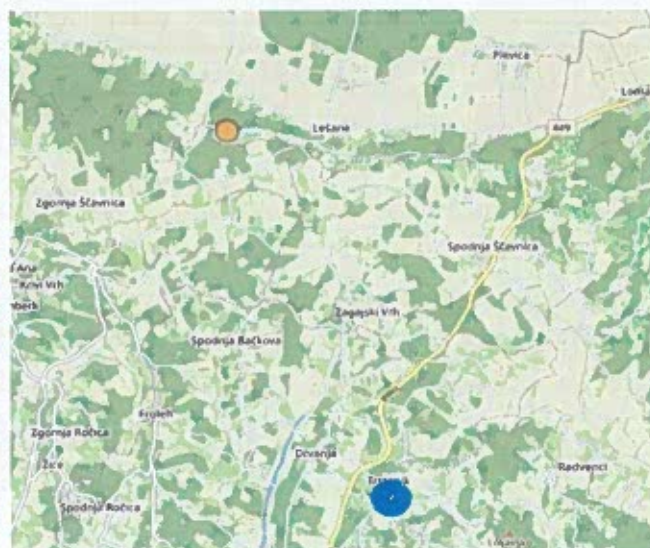
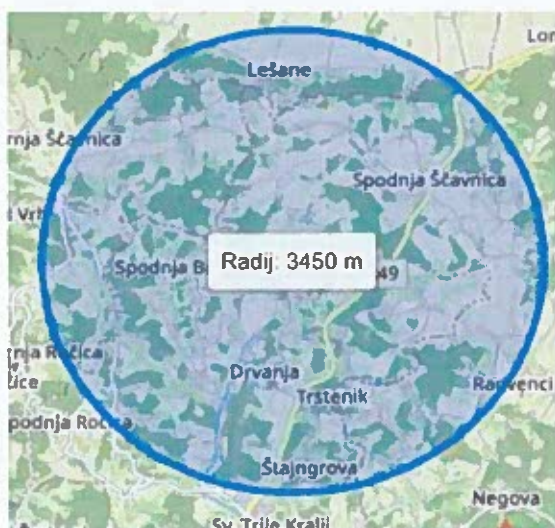
**Velikost**

**Pogodbena vsota**

**Dodatno**

**Vključi posle nižje kvalitete** ☐

**Samo enostavni posli** ☒



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m²]	Skupna površina zemljišč [m²]	Ime KO	Vrednostna cona - model STAVBNA ZEMLJIŠČA STAVBNA ZEMLJIŠČA STAVBNA ZEMLJIŠČA
740726	18.05.2023	2.536,00 €	8,00	317,0	NASOVA	
741192	28.04.2023	13.500,00 €	11,98	1.127,0	TRIJE KRALJI	
750858	01.08.2023	21.000,00 €	11,99	1.752,0	TRIJE KRALJI	
Skupaj:		37.036,00 €		3.196,0		
Povprečno:		11,59 €				

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagodite v EUR/m2
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>11,59</b>		<b>12,00</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, časovni zamik</b>	normalni	0	normalni	0
<b>Soseska, tretji razvoj, 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	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	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/m2		11,59		12,00
Ponder - uteži	1	0,5 5,80		0,5 6,00

**Prilagojena vrednost v EUR/m2** **11,80**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA

Številka parcele: 384


Površina parcele: 3.417 m<sup>2</sup> 3417 m2


<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>			
površine podeželskega naselja	39%	1333	11,80 €	15.718 €
najboljša kmetijska zemljišča	61%	kmetijski cenilec		


**Skupaj stavbišče** **15.718 €**





## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj

  
**Del stavbe**

  
**Parcela**

  
**Kupoprodajni**  
 Prodaje na prostem  
 trgu

  
**Najemni**  
 Oddaje na prostem  
 trgu

  
**Drugo**  
 Klikni za izbiro

**Vrsta nepremičnine**  


Slovenski Lenaki

**Velikost**

150 m²

170 m²


195 m²



**Leto izgradnje**

1970


1980



**Datum transakcije**

1. 10. 2021

16. 10. 2023




**Pogodbena vsota**

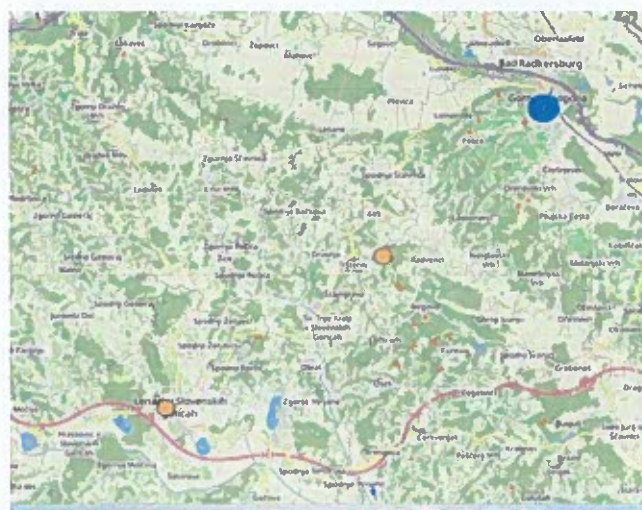
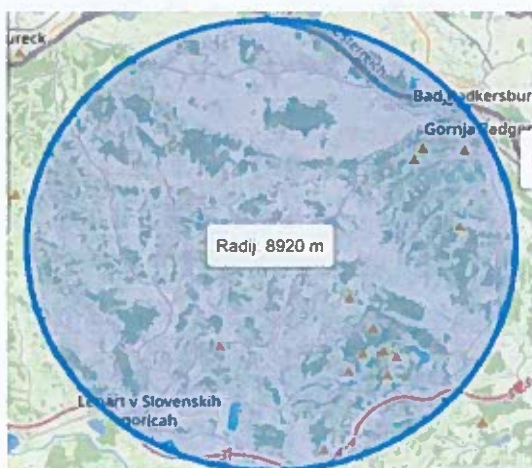
min

€

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]
650873	13.04.2022	90.000	145,0	748,0	GORNJA RADGONA	1974	145,0
666059	12.08.2022	105.000	165,0	556,0	LENAKI V SLOVENSKI	1978	149,6
666801	20.07.2022	70.000	195,0	848,0	H GORICAH	1980	160,0
684582	18.01.2023	55.000	139,0	618,0	IHOVA GORNJA RADGONA	1971	138,5
Skupaj:		320.000 €	644,0	2.770,0		7903	593,1
Povprečno:		540 €		4,6704	m2/m2 stavbe	1976	

Ocena za kmetijske stavbe ca

25%

135 €

**Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA****Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna**

Primerljiva povprečna cena		134,88 €		
Prilagoditve				
Neto površina	75,2 m2		135 €	10.143 €
Velikost pripadajočega stavbišča	200 m2	11,80 €	0	- €
Lokacija		-10%	10.143 € -	1.014 €
Dokončanje -obnove		0%	9.129 €	- €
Časovni zamik		10%	9.129 €	913 €
Leto gradnje		-2%	10.042 € -	201 €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>9.841 €</b>

**Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA****Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša**

Primerljiva povprečna cena		539,54 €		
Prilagoditve				
Neto površina	142,5 m2		540 €	76.884 €
Velikost pripadajočega stavbišča	733 m2	11,80 €	-67	- 795 €
Lokacija		-10%	76.090 € -	7.609 €
Dokončanje -obnove		10%	68.481 €	6.848 €
Časovni zamik		10%	75.329 €	7.533 €
Leto gradnje		-2%	82.862 € -	1.657 €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>81.204 €</b>

**Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA****Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek**


Primerljiva povprečna cena		134,88 €		
Prilagoditve				
Neto površina	202,7 m2		135 €	27.341 €
Velikost pripadajočega stavbišča	200 m2	11,80 €	0	- €
Lokacija		-10%	27.341 € -	2.734 €
Dokončanje -izvedba		-15%	24.607 € -	3.691 €
Časovni zamik		10%	20.916 €	2.092 €
Leto gradnje		-2%	23.008 € -	460 €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>22.547 €</b>


**Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA****Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt**


Primerljiva povprečna cena		134,88 €		
Prilagoditve				
Neto površina	127,0 m2		135 €	17.130 €
Velikost pripadajočega stavbišča	200 m2	11,80 €	0	- €
Lokacija		-10%	17.130 € -	1.713 €
Dokončanje -izvedba		-5%	15.417 € -	771 €
Časovni zamik		10%	14.646 €	1.465 €
Leto gradnje		10%	16.111 €	1.611 €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>17.722 €</b>


<b>Skupaj metoda primerljivih prodaj</b>				<b>131.315 €</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**  

Stanovanjska hiša

**Datum transakcije**  

1.10.2021

16.10.2023




**Velikost**  

min

m²

max


m²



**Leto izgradnje**  

min

max




**Pogodbena vsota**  

min

€

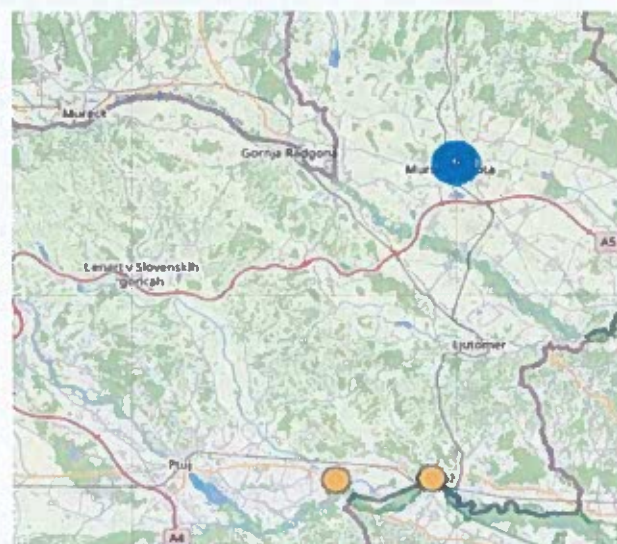
max

€



**Vključi posle nižje kvalitete** ☐

**Samo enostavni posli** ☐



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbe na cena	Enota skupne pogodbe ne cene	Skupna površina delov stavb [m2]	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Leto izgradnje stavbe
660052	28.10.2021	300	€	126,8	Stanovanjska hiša	ORMOŽ	1966
703411	03.10.2021	400	€	82,4	Stanovanjska hiša	MURSKA SOBOTA	1975
710984	09.12.2021	350	€	55,0	Stanovanjska hiša	GORIŠNI CA	1970
742414	19.06.2023	300	€	129,8	Stanovanjska hiša	MURSKA SOBOTA	1965

**Skupaj :** 1.350 € 394 €

**Povprečno:** 3,426 €

**Ocena za pomožne stavbe**

25%

0,86 €

Povprečni najemi podobnih objektov:			3,43 €
Prilagoditev najema			
Odstopanja od povprečja:			
- časovni zamik	10%		0,34 €
- Lokacija	-20%		0,69 €
- Obnove	-10%		0,34 €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše			2,74 €

**Določitev mere kapitalizacije:**

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Premija za tveganje pri naložbah v neprem. in donosnost na netveganih naložb	2,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,60%
Upravljanje, vodenje investicije	0,30%
Mera kapitalizacije:	4,329%

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

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Sevorna vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA					
Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna					
Neto tlorisna površina	75,20	0,86 €	772,99 €	20	10.206 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA					
Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša					
Neto tlorisna površina	142,50	2,74 €	4.687,31 €	40	88.406 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA					
Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek					
Neto tlorisna površina	202,70	0,86 €	2.083,59 €	16	23.701 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA					
Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt					
Neto tlorisna površina	127,00	0,86 €	1.305,46 €	30	21.700 €
Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)					144.013 €

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA

Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna

Leto gradnje

1972

Starost konstrukcije

51 let

Starost kratkotrajnih komponent

51 let

F izvedbe	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	9,50%		
				odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	50,00	100,00	51	25,50	24,50	3.760
zunanje in notranje stene	110,00	100,00	51	56,10	53,90	8.272
stropovi	100,00	100,00	51	51,00	49,00	7.520
strešna konstrukcija	45,00	100,00	51	22,95	22,05	3.384
kritina, obrobe	45,00	50,00	51	45,00	0,00	3.384
notranji ometi	40,00	60,00	51	34,00	6,00	3.008
fasada	50,00	60,00	51	42,50	7,50	3.760
estrih	25,00	60,00	51	21,25	3,75	1.880
vrata in okna	40,00	40,00	51	40,00	0,00	3.008
notranji opleski	10,00	15,00	51	10,00	0,00	752
talne obloge	0,00	40,00	51	0,00	0,00	0
515,00						
elektro instalacije	10,00	40,00	35	8,75	1,25	752
vodovod, sanitarna oprema	10,00	40,00	35	8,75	1,25	752
ogrevanje	0,00	40,00	35	0,00	0,00	0
10,00						
zunanja ureditev	30,00	100,00	51	10,00	20,00	2.256
indirektni stroški, zunanja ureditev	20,00	100,00	51	10,20	9,80	1.504
<b>skupaj v eur:</b>	<b>565</b>			<b>375,80</b>	<b>189,20</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>619</b>			<b>411,50</b>	<b>207,17</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>619 EUR/m2</b>			<b>411,50</b>	<b>207,17</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 0826	Površina s faktorjem m2 (neto)
Uporabna površina dela stavbe: 75,2 m <sup>2</sup>					
pomožna stavba	75,2	1	1	75,20	75,20 m2
Skupaj				75,20	75,20 m2
Nova nabavna vednost	75,20 m2			619 EUR/m2	46.524 EUR
Odpisana vrednost	75,20 m2			412 EUR/m2	30.945 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>75,20 m2</b>			<b>207 EUR/m2</b>	<b>15.579 EUR</b>

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA

Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša

Leto gradnje

1972

streha

2000

Starost konstrukcije

51 let

okna

2010

Starost kratkotrajnih komponent

13 let

kopalnica

2022

F izvedbe

9,50%

instalacije

2022

1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	50,00	100,00	51	25,50	24,50	7.125
zunanje in notranje stene	120,00	100,00	51	61,20	58,80	17.100
stropovi	100,00	100,00	51	51,00	49,00	14.250
strešna konstrukcija	45,00	100,00	51	22,95	22,05	6.413
kritina, obrobe	60,00	50,00	23	27,60	32,40	8.550
notranji ometi	60,00	60,00	51	51,00	9,00	8.550
fasada	75,00	60,00	40	50,00	25,00	10.688
estrih	30,00	60,00	40	20,00	10,00	4.275
vrata in okna	90,00	40,00	13	29,25	60,75	12.825
notranji opleski	15,00	15,00	15	15,00	0,00	2.138
talne obloge	40,00	40,00	20	20,00	20,00	5.700
685,00						
elektro instalacije	55,00	40,00	20	27,50	27,50	7.838
vodovod, sanitarna oprema	65,00	40,00	5	8,13	56,88	9.263
ogrevanje	60,00	40,00	20	30,00	30,00	8.550
55,00						
zunanja ureditev	50,00	100,00	51	10,00	40,00	7.125
indirektni stroški, zunanja ureditev	40,00	100,00	51	20,40	19,60	5.700
<b>skupaj v eur:</b>	<b>915</b>			<b>449,13</b>	<b>465,88</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.002</b>			<b>491,79</b>	<b>510,13</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.002 EUR/m2</b>			<b>491,79</b>	<b>510,13</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 0836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Neto tlorisna površina dela stavbe: 142,5 m <sup>2</sup>					
Stanovanjska hiša	142,5	1	1	142,50	142,50 m2
Skupaj				142,50	142,50 m2
Nova nabavna vednost	142,50 m2		1.002 EUR/m2		142.774 EUR
Odpisana vrednost	142,50 m2		492 EUR/m2		70.080 EUR
Sedanja vrednost	142,50 m2		510 EUR/m2		72.694 EUR



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA

Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek

Leto gradnje

1969

Starost konstrukcije

54 let

Starost kratkotrajnih komponent

54 let

F izvedbe	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	9,50% odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	50,00	100,00	54	27,00	23,00	10.135
zunanje in notranje stene	80,00	100,00	54	43,20	36,80	16.216
stropovi	50,00	100,00	54	27,00	23,00	10.135
strešna konstrukcija	45,00	100,00	54	24,30	20,70	9.122
kritina, obrobe	60,00	60,00	54	54,00	6,00	12.162
notranji ometi	60,00	60,00	54	54,00	6,00	12.162
fasada	30,00	60,00	54	27,00	3,00	6.081
estrih	30,00	60,00	54	27,00	3,00	6.081
vrata in okna	40,00	40,00	54	40,00	0,00	8.108
notranji opleski	15,00	15,00	54	15,00	0,00	3.041
talne obloge	0,00	40,00	54	0,00	0,00	0
460,00						
elektro instalacije	15,00	40,00	54	15,00	0,00	3.041
vodovod, sanitarna oprema	15,00	40,00	54	15,00	0,00	3.041
ogrevanje	0,00	40,00	54	0,00	0,00	0
15,00						
zunanja ureditev	30,00	100,00	54	10,00	20,00	6.081
indirektni stroški, zunanja ureditev	20,00	100,00	54	10,80	9,20	4.054
<b>skupaj v eur:</b>	<b>520</b>			<b>378,50</b>	<b>141,50</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>569</b>			<b>414,46</b>	<b>154,94</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>569 EUR/m2</b>			<b>414,46</b>	<b>154,94</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 0826	Površina s faktorjem m2 (neto)
Neto tlorisna površina dela stavbe: 202,7 m <sup>2</sup>					
kmetijski prostor	202,7	1	1	202,70	202,70 m2
Skupaj				202,70	202,70 m2
Nova nabavna vednost	202,70 m2		569 EUR/m2		115.417 EUR
Odpisana vrednost	202,70 m2		414 EUR/m2		84.011 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>202,70 m2</b>		<b>155 EUR/m2</b>		<b>31.407 EUR</b>

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA

Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt

Leto gradnje **1990**  
 Starost konstrukcije **33 let**  
 Starost kratkotrajnih komponent **33 let**  
 F izvedbe **9,50%**

l	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	50,00	100,00	33	16,50	33,50	6.350
zunanje in notranje stene	100,00	100,00	33	33,00	67,00	12.700
stropovi	90,00	100,00	33	29,70	60,30	11.430
strešna konstrukcija	45,00	100,00	33	14,85	30,15	5.715
kritina, obrobe	50,00	60,00	33	27,50	22,50	6.350
notranji ometi	0,00	60,00	33	0,00	0,00	0
fasada	0,00	60,00	33	0,00	0,00	0
estrih	20,00	60,00	33	11,00	9,00	2.540
vrata in okna	40,00	40,00	33	33,00	7,00	5.080
notranji opleski	15,00	15,00	33	15,00	0,00	1.905
talne obloge	0,00	40,00	33	0,00	0,00	0
	410,00					
elektro instalacije	15,00	40,00	33	12,38	2,63	1.905
vodovod, sanitarna oprema	0,00	40,00	33	0,00	0,00	0
ogrevanje	0,00	40,00	33	0,00	0,00	0
	15,00					
zunanja ureditev	20,00	100,00	33	10,00	10,00	2.540
indirektni stroški, zunanja ureditev	20,00	100,00	33	6,60	13,40	2.540
<b>skupaj v eur:</b>	<b>445</b>			<b>202,93</b>	<b>242,08</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>487</b>			<b>222,20</b>	<b>265,07</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>487 EUR/m2</b>			<b>222,20</b>	<b>265,07</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Neto tlorisna površina dela stavbe: 127 m <sup>2</sup>					
kmetijski prostor	127	1	1	127,00	127,00 m2
Skupaj				127,00	127,00 m2
Nova nabavna vednost	127,00 m2			487 EUR/m2	61.884 EUR
Odpisana vrednost	127,00 m2			222 EUR/m2	28.220 EUR
Sedanja vrednost	127,00 m2			265 EUR/m2	33.664 EUR

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

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna	9.841 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša	81.204 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek	22.547 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt	17.722 €
<b>Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj</b>	
<b>131.315 €</b>	
Ponder	0,7

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna	10.206 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša	88.406 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek	23.701 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt	21.700 €
<b>Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu</b>	
<b>144.013 €</b>	
Ponder	0,15

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA		m2	
Številka parcele: 384	površine podeželskega naselja	1.333	15.718 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA			
Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna			15.579 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA			
Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša			72.694 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA			
Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek			31.407 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA			
Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt			33.664 €
<b>Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop</b>			<b>169.063 €</b>

Ponder za stavbe in  
stavbišče

0,15

Ponder skupaj

1

**Ocena tržne vrednosti**

**Skupaj ocena tržne vrednosti**

138.882 €

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom

0,82

### ***Končna ocenjena vrednost***

Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka parcele: 384      površine podeželskega naselja	12.912 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 14 – kmetijska stavbna	12.798 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 15 – stanovanjska hiša	59.717 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 116 hlev – nadstrešek	25.800 €
Katastrska občina: 193 SPODNJA ŠČAVNICA	
Številka stavbe: 125 novejši kmetijski objekt	27.654 €
<b>Ocena tržne vrednosti skupaj:</b>	<b>138.882 €</b>

***Sodni cenilec in izvedenec:***

***Janez Brunčič dipl. inž. gradb.***

