

VS0147435131



Janez Brunčič dipl. ing. gradb. 1  
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 VL 94542/2009-170

parcela ID 28 715/19, 28 715/18, 28 719/6, 28 in 719/7 vse v deležu 1/1  
parcela ID 28 715/16, 28 715/17, 28 715/20 in 28 715/7 v solasti do 1/2

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

### OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)

2.5.02-2025 v izvedih z (s)

2 prilogami

Poslana po pošti priporočeno na recepcijo dne

21.2.25 št. RA 8886 1749 z n.

Pisanje je taksirano s. EUR v kolkih

kolkov je premalo za. EUR

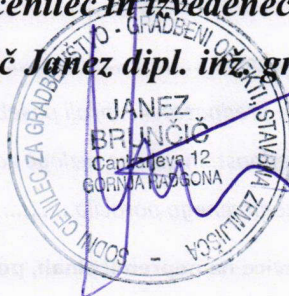
pisanje prejeto brez takse.

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. Obstoje kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev .....	6
19. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.....	6
20. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev .....	6
<b>III. MSOV 104 – Podlage vrednosti.....</b>	<b>6</b>
21. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....	6
<b>IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....</b>	<b>7</b>
22. Način tržnih primerjav .....	7
23. Na donosu zasnovan način .....	7
24. Nabavno vrednostni način:.....	8
<b>V. MSOV 103 – Poročanje .....</b>	<b>9</b>
25. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:.....	9
26. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe: .....	9
27. Povzetek cenitvenega poročila.....	10
<b>VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije</b>	<b>10</b>
<b>VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah .....</b>	<b>26</b>
<b>VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila).....</b>	<b>26</b>
<b>IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila) .....</b>	<b>26</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 VL 94542/2009-170

### **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:**

21. februar 2025

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

21. februar 2025

### **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 cenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

## 11. Obveznosti naročnika predaje dokumentacije

- Predaja ustreznih podatkov za cenitev.

## 12. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu je sodeloval Marjan Cener.

**13. Datum ogleda:**

Ogled sem opravil 17.2.2025.

Št.	Številka	Naslovnik	Naslovna pošta	Vrednost v EUR	Masa		Odkupnina v EUR	Opomba
					kg	g		
1	2	3	4	5	6		7	8
1	2A8851G39059	CENEZ MARTIN SOTINA 116E, 9262 POGATENCI						U 945529 2009
2	2A8851G391951	CENEZ MARIČ SOTINA 116A, 9262 POGATENCI						U 945529 2009
3	2A8851G392251	OBČ. SOČAN / SOČAN 1000 LUBJAN						U 945529 2009

#### 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



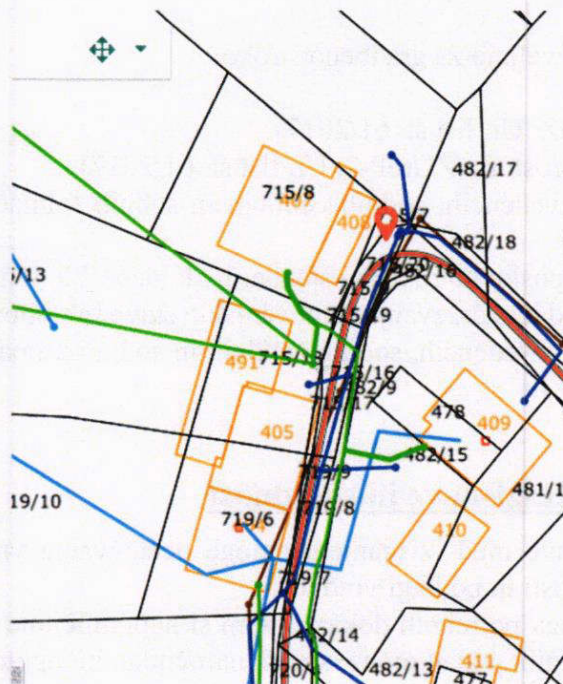


Območje stanovanjskih podeželskih površin. Del parcel so v naravi cesta.

## 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.

## 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.

Prisotni na ogledu ni dovolil ogleda notranjosti objekta in izvedbe posnetka stavbe št. 491, saj smatra, da ta ni predmet cenitve. Stavbi št. 405 in 404 sta zaklenjeni zato ogled notranjosti ni bil mogoč.

## 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.



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

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in 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 ravnovesja 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 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).

##### 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:

- zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
  - utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.
- Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

- izberite najprimernejšo vrsto denarnega toka glede na vrsto ocenjevanega sredstva ter opredelitev (tj. pred



- obdavčenjem ali po njem, vsi denarni tokovi ali samo denarni tokovi v kapital, dejanski ali nominalni itd.);
- 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.

## **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 vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

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

#### Depreciacija in/ali zastarelost

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

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

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

## **V. MSOV 103 – Poročanje**

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

Prisotni na ogledu ni dovolil posnetkov in ogleda notranjosti objekta št. 491, saj smatra, da ta ni predmet cenitve.

Stavbi št. 405 in 404 sta zaklenjeni zato ogled notranjosti ni bil mogoč.

### **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 deprecijacijo. V primeru dejanske deprecijacije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno izračunati 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 12 EUR/m<sup>2</sup> in za cesto ca 4,8 EUR/m<sup>2</sup>.

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti povprečno prodajajo za ca 370 EUR/m<sup>2</sup>, odvisno od obnov lokacije, velikosti stavbišča,... V oceno je zajeto tudi stavbišče.

Iz pregleda najemnin podobnih objektov na podobnih lokacijah je razvidno da so najemi v višini ca. 2,4 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **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: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/19
- Površina parcele: 1m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- 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>		
nedoločena raba		100 %		
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>		<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>		
stanovanjske površine		100 %		
<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

<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka stavbe</b>
--------------------------	------------------------





### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/18
- Površina parcele: 199m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

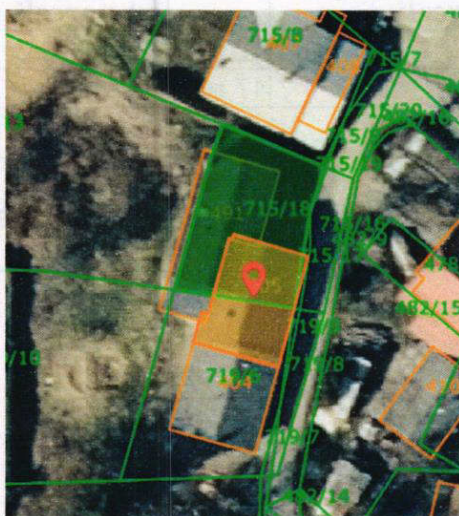
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča, tloris stavbe		69,3 %	
poseljena zemljišča		30,7 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
stanovanjske površine		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Delež	
		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
28 SOTINA	405
28 SOTINA	491



## Stavba

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Bruto tlorisna površina: 73,7m<sup>2</sup>
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba



- Leto izgradnje stavbe: 1983
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: 2000 – streha dotrajana
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Da
- Priključek na omrežje plinovoda: Ne

**Naslovi stavbe**

Stavba nima naslova.

**Parcele pod stavbo**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
28 SOTINA	715/18	42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
28 SOTINA	719/6	47 m <sup>2</sup>	47 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**

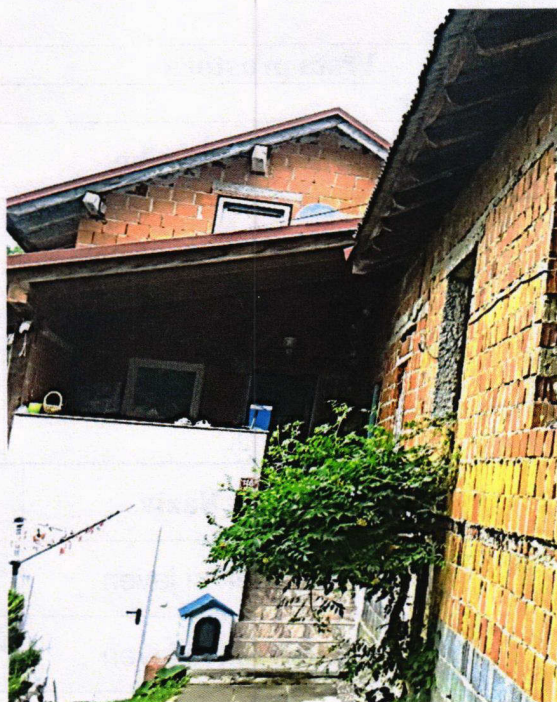
Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 69,5m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 69,5m<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









### Stavba

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka stavbe: 491 stanovanjski objekt 116 E
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Bruto tlorisna površina: 132,5m<sup>2</sup>
- Število etaž: 3
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1997
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Da
- Priključek na omrežje plinovoda: Ne

### Naslovi stavbe

Rogašovci, Sotina 116 e

### Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
28 SOTINA	715/18	69 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
28 SOTINA	719/6	7 m <sup>2</sup>	7 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 izkaznice  
Na delih stavb ni energetskih izkaznic

Omrežne priključne točke stavbe

Upravljaivec	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost Na stavbi ni OPT
--------------	------------------	---

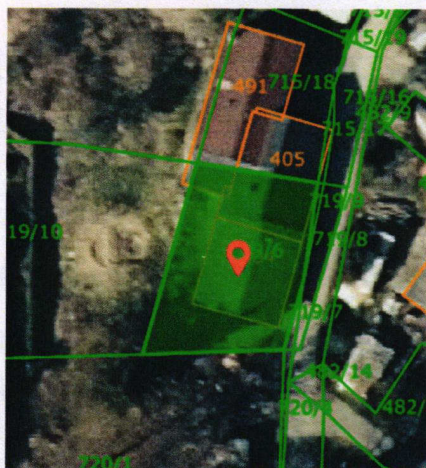
Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Rogašovci, Sotina 116 e
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 70,9m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 129,7m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1,2,3
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- 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		70,9 m <sup>2</sup>		
garaža		24,2 m <sup>2</sup>		
klet		8,3 m <sup>2</sup>		
odprta terasa, balkon, loža		13,8 m <sup>2</sup>		
tehnični prostor		12,5 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
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1





## Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 719/6
- Površina parcele: 267m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: 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		56,6 %	
poseljena zemljišča		43,4 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
stanovanjske površine		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		Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	1/1

## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
28 SOTINA	404
28 SOTINA	405
28 SOTINA	491





### Stavba

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Bruto tlorisna površina: 74m<sup>2</sup>
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Najnižja višinska kota stavbe: 302,9 m
- Najvišja višinska kota stavbe: 309,9 m
- Karakteristična višina stavbe: 304,4 m
- Leto izgradnje stavbe: 1974
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Da
- Priključek na omrežje plinovoda: Ne



**Naslovi stavbe**

Rogašovci, Sotina 116 a

**Parcele pod stavbo**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
28 SOTINA	719/6	71 m <sup>2</sup>	71 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 energetsko izkaznico

Na delih stavb ni energetskih izkaznic

**Omrežne priključne točke stavbe**

Upravlavec	Vrsta priključka	Minimalna zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	Bakrena parica	10 Mb/s

**Deli stavbe**

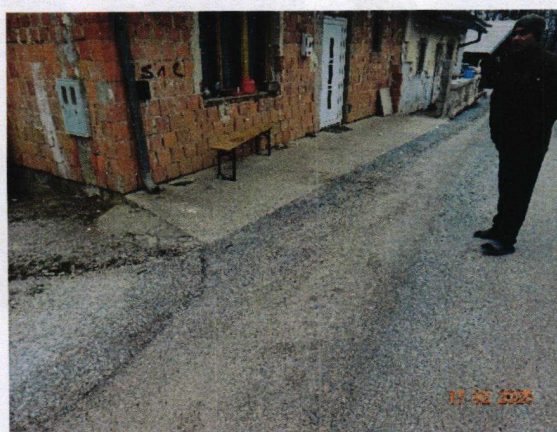
Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Rogašovci, Sotina 116 a
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 56,4m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 72,2m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1,2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- 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	56,4 m <sup>2</sup>
klet	15,8 m <sup>2</sup>
Sestavina dela stavbe	Površina sestavine dela stavbe
	Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.



<b>Naziv upravljavca</b>		<b>Naslov</b>	<b>Matična št.</b>	<b>Status</b> Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.
<b>Št. energetske izkaznice</b>	<b>Datum izdaje</b>	<b>Datum veljavnosti</b>		<b>Energetska izkaznica</b> Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.
<b>Tip lastnika</b>	<b>Naziv</b>	<b>Naslov</b>	<b>Matična številka / Nepremičnina</b>	<b>Delež</b>
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1



#### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 719/7
- Površina parcele: 4m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Parcela skupini del stavbe v etažni lastnini: NE		
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	
poseljena zemljišča	100 %	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>	
stanovanjske površine	100 %	
<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.	



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



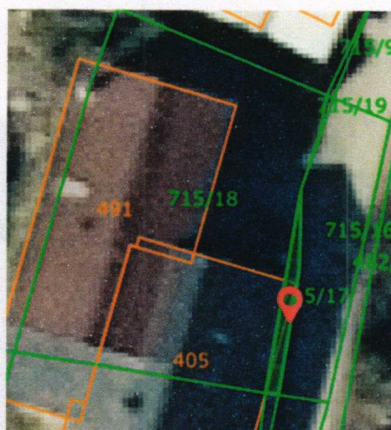
#### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/16
- Površina parcele: 45m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: 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		
nedoločena raba		100 %		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
površine cest		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	***	***	1/4



Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4



#### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/17
- Površina parcele: 5m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: 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	
nedoločena raba		100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine cest		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	***	***	1/4
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4



#### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/20
- Površina parcele: 34m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: 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	
nedoločena raba	100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine cest	100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	



Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4



#### Parcela

- Katastrska občina: 28 SOTINA
- Številka parcele: 715/7
- Površina parcele: 9m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: 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
nedoločena raba	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	100 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	



Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/4

**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 - 20.2.2025

**Velikost**  
min - max m<sup>2</sup>

**Pogodbena vsota**  
min - max €

**Dodatno**

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

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	Skupna površina zemljišč [m <sup>2</sup> ]	Ime KO	Vrednostna cona - model
638245	06.01.2022	3.480,00 €	10,00 €	348	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
640516	12.01.2022	1.660,00 €	10,00 €	166	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
645592	21.02.2022	13.610,00 €	10,00 €	1.361	NUSKOVA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
650318	25.03.2022	11.250,00 €	10,00 €	1.125	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
659320	13.06.2022	1.800,00 €	12,00 €	150	SVETI JURIJ	STAVBNA ZEMLJIŠČA
681015	08.12.2022	1.000,00 €	10,20 €	98	GORNJI SLAVEČI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
735664	17.03.2023	15.000,00 €	5,49 €	2.732	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
792189	22.11.2023	14.000,00 €	6,75 €	2.073	DOLNJI SLAVEČI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
792346	09.11.2023	2.000,00 €	5,83 €	343	OTOVCI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
817727	19.03.2024	8.045,84 €	17,84 €	451	VIDONCI	STAVBNA ZEMLJIŠČA



Skupaj:	71.845,84 €	8.847
Povprečno:	8,12 €	

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagodit ev EUR/m2	Primerljiv a prodaja2	prilagodite v EUR/m2
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>8,12</b>		<b>12,00</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, namen</b>	inflacija	0,81	inflacija	1,2
<b>Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
Izkoriščenost zemljišča	slabše	1	slabše	1
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		9,93		14,20
Ponder - uteži	1	0,5 4,97		0,5 7,10

**Prilagojena vrednost v EUR/m2** **12,07 €**

Ocena vrednosti za površine cest  
Ocena 40% **4,83 €**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/19

Površina parcele: 1m<sup>2</sup>

**Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli**  
**stanovanjske površine**

**1** **12,07 €** **12 €**  
**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**  
**100%**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/18

Površina parcele: 199m<sup>2</sup>

**Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli**  
**stanovanjske površine**

**199** **12,07 €** **2.401 €**  
**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**  
**100%**



Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 719/6

Površina parcele: 267m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
stanovanjske površine

267

12,07 €

3.222 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 719/7

Površina parcele: 4m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
stanovanjske površine

4

12,07 €

48 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/16

Površina parcele: 45m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
površine cest

45

4,83 €

217 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/17

Površina parcele: 5m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
površine cest

5

4,83 €

24 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/20

Površina parcele: 34m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
površine cest

34

4,83 €

164 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/7

Površina parcele: 9m<sup>2</sup>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  
površine cest

9

4,83 €


43 €

Delež namenske rabe zemljišč na parceli  
100%


Skupaj stavbišče	564 m2	6.132 €
Od tega :		
Zazidana stavbna zemljišča	471 m2	5.683 €
Nezazidana stavbna zemljišča - ceste	93 m2	449 €
Skupaj:	564	6.132 €




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




**Del stavbe**




**Parcela**



**Kupoprodajni**  
Prodaje na prostem  
trgu



**Najemni**  
Oddaje na prostem  
trgu



**Drugo**  
Klikni za izbiro

**Vrsta nepremičnine**  
Stanovanjska hiša

**Datum transakcije**  
1.1.2022 - 20.2.2025

**Velikost**  
60 m² - 150 m²

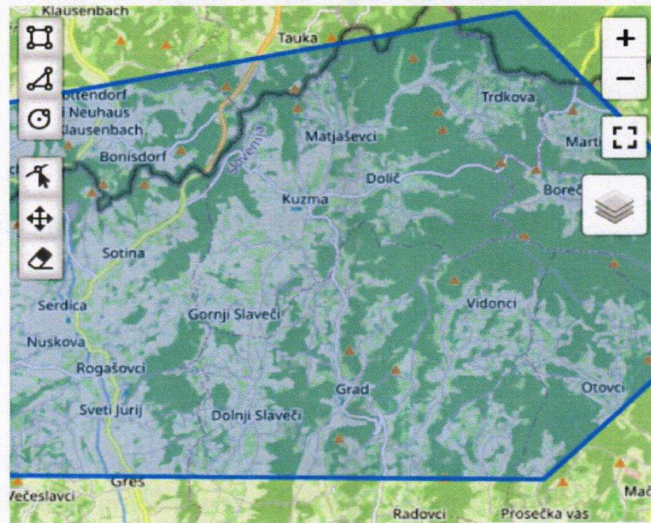
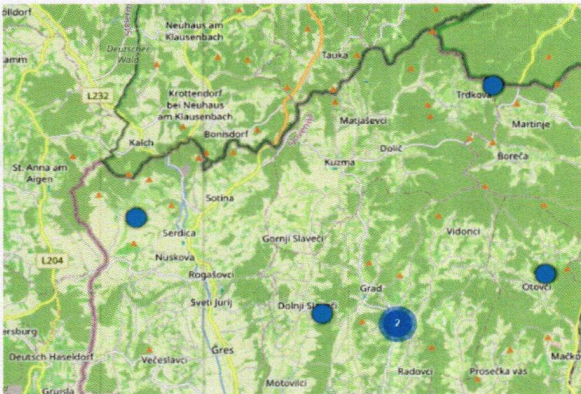
**Leto izgradnje**  
1970 - 2000

**Pogodbena vsota**  
min - max

**Vključi posle nižje kvalitete** ☐

**Samo enostavni posli** ☐

**Samo prečiščeni posli** ☐

Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb [m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Vrednostna cona - model
07.01.2022	22.000,00	62	732	MARTI	1972	HIŠE
18.03.2022	72.000,00	105	2.596	NJE	1976	HIŠE
10.10.2023	62.500,00	93	1.136	DOLNJ	1988	HIŠE
20.06.2024	55.000,00	161	2.015	SLAVEČI	1970	HIŠE
				OTOVCI		
				TRDKOVA		
				OVA		
<b>Skupaj:</b>	211.500 €	421,00	6.479		7906	
<b>Povprečno:</b>	502,38 €		15,3895		1977	



m2  
stavbišč  
a /m2  
stavbe

**Katastrska občina: 28 SOTINA****Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del**

Primerljiva povprečna cena	502,38 €				
Prilagoditve					
Neto površina	69,5 m2		502 €	34.915 €	
Velikost pripadajočega stavbišča	120 m2	12,07 €	-950	-	11.461 €
Lokacija dostop		0%	23.454 €	-	€
Časovni zamik		10%	23.454 €		2.345 €
Starost		6%	25.800 €		1.548 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta		-10%	27.348 €	-	2.735 €
Zunanja ureditev		0%	24.613 €		- €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>24.613 €</b>	
				<b>EUR/m2</b>	<b>354 €</b>

**Katastrska občina: 28 SOTINA****Številka stavbe: 491 Sotina 116 e**

Primerljiva povprečna cena	502,38 €				
Prilagoditve					
Neto površina	129,7 m2		502 €	65.158 €	
Velikost pripadajočega stavbišča	79 m2	12,07 €	-1917	-	23.128 €
Lokacija dostop		0%	42.030 €	-	€
Časovni zamik		10%	42.030 €		4.203 €
Starost		20%	46.234 €		9.247 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta		-10%	55.480 €	-	5.548 €
Zunanja ureditev		0%	49.932 €		- €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>49.932 €</b>	
				<b>EUR/m2</b>	<b>385 €</b>

**Katastrska občina: 28 SOTINA****Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del**

Primerljiva povprečna cena	502,38 €				
Prilagoditve					
Neto površina	72,2 m2		502 €	36.271 €	
Velikost pripadajočega stavbišča	214 m2	12,07 €	-898	-	10.830 €
Lokacija dostop		0%	25.442 €	-	€
Časovni zamik		10%	25.442 €		2.544 €
Starost		0%	27.986 €		- €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta		-12%	27.986 €	-	3.358 €
Zunanja ureditev		0%	24.628 €		- €
<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>				<b>24.628 €</b>	
				<b>EUR/m2</b>	<b>341 €</b>

<b>Skupaj metoda primerljivih prodaj</b>				<b>99.173 €</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**

1.1.2022 - 20.2.2025

**Velikost**

60 m² - 200 m²

**Leto izgradnje**

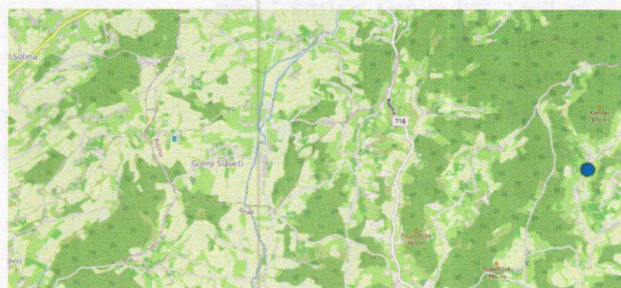
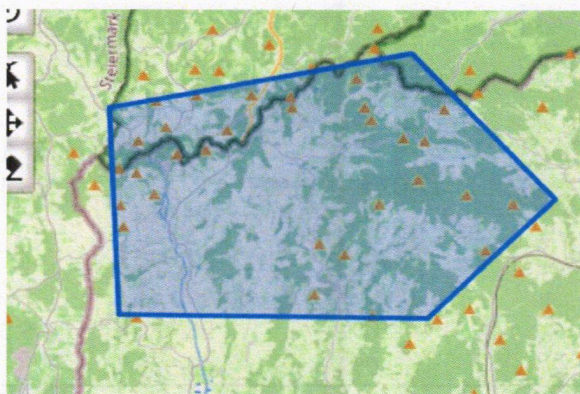
1960 - 2010

**Pogodbena vsota**

min - max

**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	Neto tlorisna površina dela stavbe [m²]	Vrednostna cena - model
774556	05.09.2022	150,00	2,83 €	hiša	VIDONCI	1977	61	HIŠE

Povprečni najemi podobnih objektov:	2,83 €
Prilagoditev najema	
Odstopanja od povprečja:	
- časovni zamik	15%
- Lokacija	-10%
- Obnove	-20%
Skupaj prilagoditev višina najema	2,41 €



## 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 naložbah	3,50%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	1,05%
Upravljanje, vodenje investicije	0,53%
<b>Mera kapitalizacije:</b>	<b>6,504%</b>

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

		Neto	letni	Preostala	Sedanja
		najem/m	prihodki od	življenska	vrednost
	Površina	2/mesec	najemnin	doba	denarnega
					toka
Katastrska občina: 28 SOTINA					
Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del					
Neto tlorisna površina	69,50	2,41 €	2.006,32 €	40	28.368 €
Katastrska občina: 28 SOTINA					
Številka stavbe: 491 Sotina 116 e					
Neto tlorisna površina	129,70	2,41 €	3.744,17 €	50	55.105 €
Katastrska občina: 28 SOTINA					
Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del					
Neto tlorisna površina	72,20	2,41 €	2.084,26 €	40	29.470 €
<b>Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)</b>					<b>112.943 €</b>



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del

Naslov dela stavbe: Rogašovci, Sotina 116 A

Leto gradnje 1983

Starost konstrukcije 40 let

Starost kratkotrajnih komponent 40 let

F izvedbe 9,50%

	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednos t v eur
1,3						
izkopi in temelji	80,00	100,00	40	32,00	48,00	5.560
zunanje in notranje stene	160,00	100,00	40	64,00	96,00	11.120
stropovi	140,00	100,00	40	56,00	84,00	9.730
strešna konstrukcija	60,00	100,00	40	24,00	36,00	4.170
kritina, obrobe	40,00	50,00	45	36,00	4,00	2.780
notranji ometi	40,00	60,00	40	26,67	13,33	2.780
fasada	40,00	60,00	40	26,67	13,33	2.780
estrih	40,00	60,00	40	26,67	13,33	2.780
vrata in okna	80,00	40,00	40	80,00	0,00	5.560
notranji opleski	10,00	15,00	40	10,00	0,00	695
talne obloge	30,00	40,00	40	30,00	0,00	2.085
	720,00					
elektro instalacije	60,00	40,00	30	45,00	15,00	4.170
vodovod, sanitarna oprema	120,00	40,00	30	90,00	30,00	8.340
ogrevanje	40,00	40,00	30	30,00	10,00	2.780
	60,00					
Zunanja ureditev	20,00	60,00	40	13,33	6,67	1.390
indirektni stroški	40,00	100,00	40	16,00	24,00	2.780
<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.000</b>			<b>606,33</b>	<b>393,67</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.095</b>			<b>663,94</b>	<b>431,07</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.095 EUR/m2</b>			<b>663,94</b>	<b>431,07</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

dolžina	širina	m1	F	Neto tlorisna	Površina s
m1 (m2)			korekcije	površina SIST	faktorjem
			izvedbe	ISO 9836	m2 (neto)

Vrsta prostora

Površina prostora

Neto tlorisna površina dela stavbe: 69,5m<sup>2</sup>

bivalni prostor	69,5	1	1	69,50	69,50	m2
Skupaj m2				69,50	69,50	m2
Nova nabavna vednost	69,50 m2		1.095 EUR/m2		76.103 EUR	
Odpisana vrednost	69,50 m2		664 EUR/m2		46.143 EUR	
Sedanja vrednost	69,50 m2		431 EUR/m2		29.959 EUR	



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 491 Sotina 116 e

Naslov dela stavbe: Rogašovci, Sotina 116 e

Leto gradnje

1997

Starost konstrukcije

26 let

Starost kratkotrajnih komponent

26 let

F izvedbe

9,50%

	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednos t v eur
1,3						
izkopi in temelji	80,00	100,00	26	20,80	59,20	10.376
zunanje in notranje stene	160,00	100,00	26	41,60	118,40	20.752
stropovi	140,00	100,00	26	36,40	103,60	18.158
strešna konstrukcija	60,00	100,00	26	15,60	44,40	7.782
kritina, obrobe	40,00	50,00	26	20,80	19,20	5.188
notranji ometi	40,00	60,00	26	17,33	22,67	5.188
fasada	0,00	60,00	26	0,00	0,00	0
estrih	40,00	60,00	26	17,33	22,67	5.188
vrata in okna	80,00	40,00	26	52,00	28,00	10.376
notranji opleski	10,00	15,00	26	10,00	0,00	1.297
talne obloge	30,00	40,00	26	19,50	10,50	3.891
	680,00					
elektro instalacije	60,00	40,00	26	39,00	21,00	7.782
vodovod, sanitarna oprema	120,00	40,00	26	78,00	42,00	15.564
ogrevanje	40,00	40,00	26	26,00	14,00	5.188
	220,00					
Zunanja ureditev	20,00	60,00	26	8,67	11,33	2.594
indirektni stroški	40,00	100,00	26	10,40	29,60	5.188
<b>skupaj v eur:</b>	<b>960</b>			<b>413,43</b>	<b>546,57</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.051</b>			<b>452,71</b>	<b>598,49</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.051 EUR/m2</b>			<b>452,71</b>	<b>598,49</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)
--------------------	--------------	---------------------------	--	--------------------------------------

Vrsta prostora

Površina prostora

Neto tlorisna površina dela stavbe: 129,7m<sup>2</sup>

	129,7	1	1	129,70	129,70	m2
Skupaj m2	129,7			129,70	129,70	m2
Nova nabavna vednost	129,70 m2		1.051 EUR/m2		136.341 EUR	
Odpisana vrednost	129,70 m2		453 EUR/m2		58.716 EUR	
Sedanja vrednost	129,70 m2		598 EUR/m2		77.624 EUR	



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del

Leto gradnje

1974

Starost konstrukcije

49 let

Starost kratkotrajnih komponent

49 let

F izvedbe

9,50%

	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednos t v eur
1,3						
izkopi in temelji	50,00	100,00	49	24,50	25,50	3.610
zunanje in notranje stene	120,00	100,00	49	58,80	61,20	8.664
stropovi	100,00	100,00	49	49,00	51,00	7.220
strešna konstrukcija	60,00	100,00	49	29,40	30,60	4.332
kritina, obrobe	40,00	50,00	30	24,00	16,00	2.888
notranji ometi	30,00	60,00	49	24,50	5,50	2.166
fasada	0,00	60,00	49	0,00	0,00	0
estrih	30,00	60,00	49	24,50	5,50	2.166
vrata in okna	70,00	40,00	49	70,00	0,00	5.054
notranji opleski	10,00	15,00	49	10,00	0,00	722
talne obloge	30,00	40,00	49	30,00	0,00	2.166
	540,00					
elektro instalacije	40,00	40,00	30	30,00	10,00	2.888
vodovod, sanitarna oprema	80,00	40,00	30	60,00	20,00	5.776
ogrevanje	10,00	40,00	30	7,50	2,50	722
	130,00					
Zunanja ureditev	20,00	60,00	49	16,33	3,67	1.444
indirektni stroški	30,00	100,00	49	14,70	15,30	2.166

<b>skupaj v eur:</b>	<b>720</b>	<b>473,23</b>	<b>246,77 eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>		
<b>vrednost z ddv</b>	<b>788</b>	<b>518,19</b>	<b>270,21 eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>788 EUR/m2</b>	<b>518,19</b>	<b>270,21 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)
Vrsta prostora					
bivalni prostor	56,4	1	1	56,40	56,40 m2
klet	15,8	1	1	15,80	15,80 m2
Skupaj m2	72,2			72,20	72,20 m2
Nova nabavna vednost	72,20 m2		788 EUR/m2		56.922 EUR
Odpisana vrednost	72,20 m2		518 EUR/m2		37.413 EUR
Sedanja vrednost	72,20 m2		270 EUR/m2		19.509 EUR



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

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del 24.613 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 491 Sotina 116 e 49.932 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del 24.628 €

Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	99.173 €
--	----------

Ponder 0,8

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del 28.368 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 491 Sotina 116 e 55.105 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del 29.470 €

Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	112.943 €
--	-----------

Ponder 0,1

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/19 12 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 715/18 2.401 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 719/6 3.222 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka parcele: 719/7 48 €

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del 29.959 €

0

Katastrska občina: 28 SOTINA

Številka stavbe: 491 Sotina 116 e 77.624 €

0

Katastrska občina: 28 SOTINA



Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del	19.509 €
Skupaj stavbe in stavbišče	132.775 €

Parcele cest:	
Katastrska občina: 28 SOTINA	
Številka parcele: 715/16	217 €
Katastrska občina: 28 SOTINA	
Številka parcele: 715/17	24 €
Katastrska občina: 28 SOTINA	
Številka parcele: 715/20	164 €
Katastrska občina: 28 SOTINA	
Številka parcele: 715/7	43 €
Skupaj cestne parcele	449 €

Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop	133.224 €
---	-----------

Ponder za stavbe in stavbišče	0,1
Ponder skupaj	1

### **Ocena tržne vrednosti**

Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem 103.910 €

Skupaj ovrednotenih cestnih parcel 449 €

**Skupaj ocena tržne vrednosti 104.359 €**

Koeficient medtržno vrednostjo stavb in stavbišč in nabavno vrednostnim pristopom 0,783



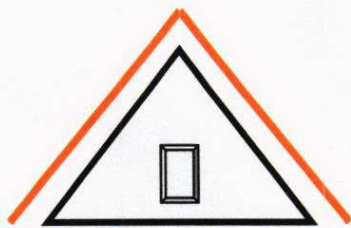
**Končna ocenjena vrednost**

	celota	delež 1/2
	1	1/2
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/19	9 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/18	1.879 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka stavbe: 491 Sotina 116 e <i>Delno funkcionalna celota, parcele se ne ujemajo v celoti s stavbo</i>	60.749 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 719/6	2.521 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka stavbe: 405 stanovanjski objekt 116 A – severni del	23.446 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka stavbe: 404 stavba 116A južni del	15.268 €	
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 719/7 <i>Delno funkcionalna celota, parcele se ne ujemajo v celoti s stavbo</i>	38 €	
<b>Skupaj stavbe in stavbišče</b>	<b>103.910 €</b>	
<b>Parcele cest:</b>		
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/16	217 €	109 €
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/17	24 €	12 €
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/20	164 €	82 €
Katastrska občina: 28 SOTINA Številka parcele: 715/7	43 €	22 €
<b>Skupaj cestne parcele</b>	<b>449 €</b>	<b>224 €</b>
<b>Ocena tržne vrednosti vse skupaj:</b>	<b>104.359 €</b>	<b>224 €</b>

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







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

Cener Mario  
Sotina 116 A  
9262 Rogaševci

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.  
0226 VL 94542/2009-170

upnik: Porsche Lesing d.o.o.

dolžnik: Mario Cener, Emanoel Cener- zastopnik Marjan Cener

ogledal dne, 17. **1.** 2025 ob 9:00, na lokaciji predmeta cenitve

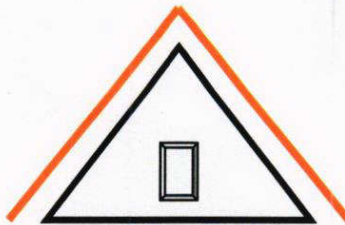
Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči  
ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s  
katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam  
večjih vlaganj, površine stavb,...).

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.brunic@gmail.com

Cener Marjan  
Sotina 116 E  
9262 Rogaševci

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št. 0226 VL 94542/2009-170

upnik: Porsche Lesing d.o.o.

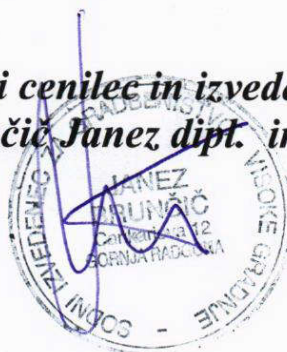
dolžnik: Mario Cener, Emanuel Cener- zastopnik Marjan Cener

ogledal dne, 17. 1. 2025 ob 9:00, na lokaciji predmeta cenitve

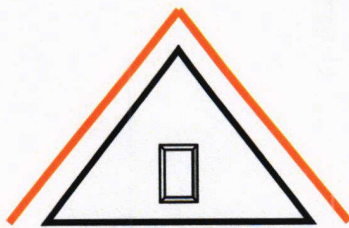
Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam večjih vlaganj, površine stavb,...).

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.brunctic@gmail.com

Odv. Sočan in Bogataj o.p. d.o.o.  
Ajdoščina 4  
1000 Ljubljana

## OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.  
0226 VL 94542/2009-170

upnik: Porsche Lesing d.o.o.

dolžnik: Mario Cener, Emanuel Cener- zastopnik Marjan Cener

ogledal dne, 17. 1. 2025 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.**

