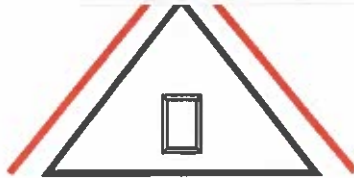




VS0134101542



ž 14/2022-31

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

## IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev vrednosti nepremičnine, spis št. 0277 Z 14/2022, določitev vrednosti nepremičnine ✓  
ID 219 114/3 do celote, ✓  
ID 219 117/2 do celote, ✓  
ID 219 117/3 do celote, ✓  
ID 202 210/3 do celote, ✓  
ID 202 212/7 do celote in ✓  
ID 625 763/2 do celote ✓

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

C<sub>14</sub> - C<sub>18</sub>

obr. o ogledu nepremičnin

Sodni cenilec in izvedenec:

Brunčič Janez dipl. ing. gradb.



5. november 2022

## Vsebina

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

5. november 2022

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

5. november 2022

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

- Nepremičnino sem si ogledal 3. 11. 2022.
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladih z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z cenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda

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

### 10. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu je sodeloval g. Heric.

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

- Podatki naročnika Spis št. 0277 Z 14/2022
- Obvestila strankam z dne 24. 10. 2022

#### Pravila stroke

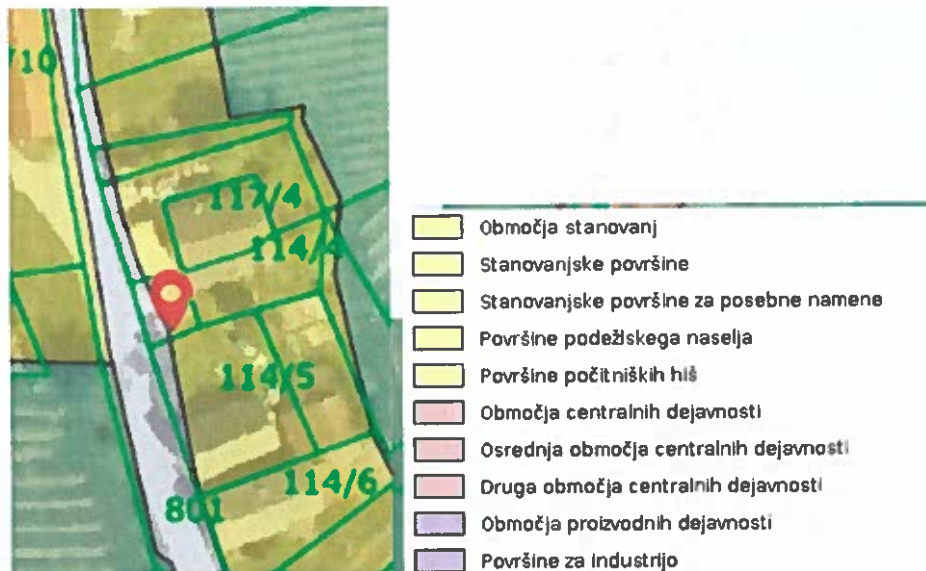
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija, Priročnik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

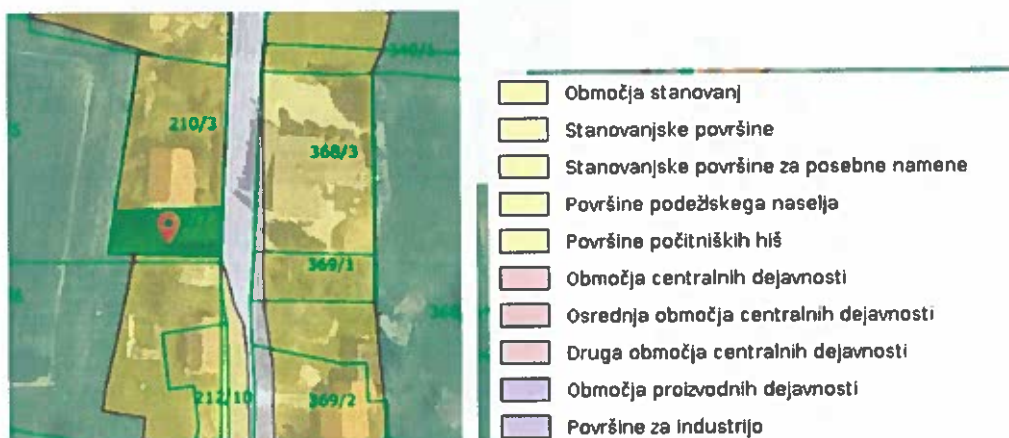
- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.

- 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

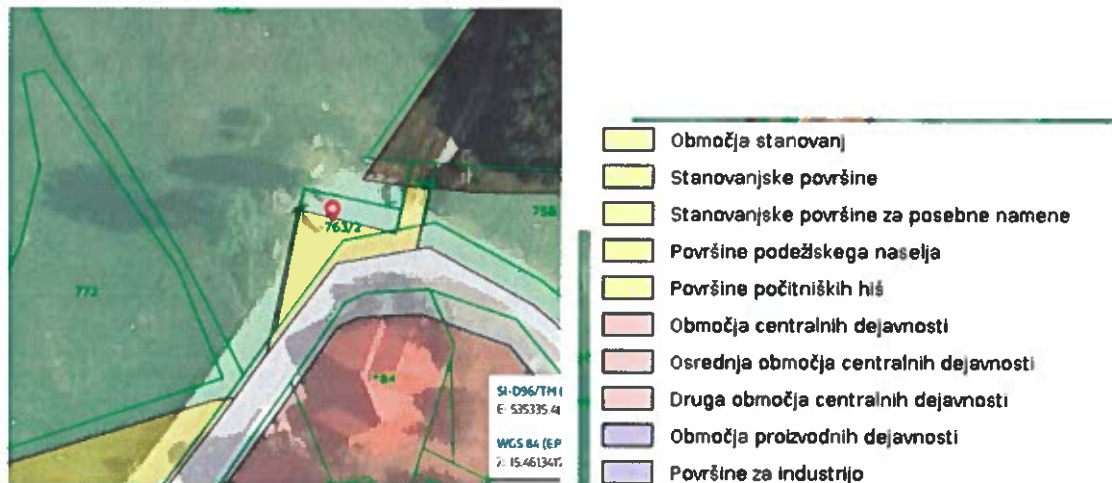


Lokacija Muršček



Lokacija Kapelski Vrh.





Stavbna zemljišča po prostorskih aktih spadajo v območje površin podeželskega naselja.

### 13. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

**14. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev**

Po poznavanju so tla običajne nosilnosti.

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

Po poznavanju 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 prвина, 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:

**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 odstavke 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;

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

## 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 odstavke 50.5);
- g) podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.



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

## 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.

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**

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

Lokacija Murščak:

Stari del objekta je bil porušen. Novogradnja je grajena brez ustreznih dovoljenj.

Lokacija Kapelski Vrh:

V času gradnje so se vršile manjše spremembe. Objekt ima gradbeno dovoljenje. Uporabno dovoljenje ni pridobljeno.

Lokacija Gradišče:

Stavbno zemljišče se nahaja v delu javne poti oz. gramoziranega parkirišča.

### **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, ki niso zanemarljive. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenične zemljišč, primerljivih hiš, stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

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

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča- stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek depreciacije. V primeri dejanske depreciacije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz. pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno izračunati zelo natančne določiti nadomestitvene stroške.

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

#### **Pregled tržnih analiz in analize okolja**

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na podobni lokaciji prodajajo za ca 10 EUR/m<sup>2</sup>.

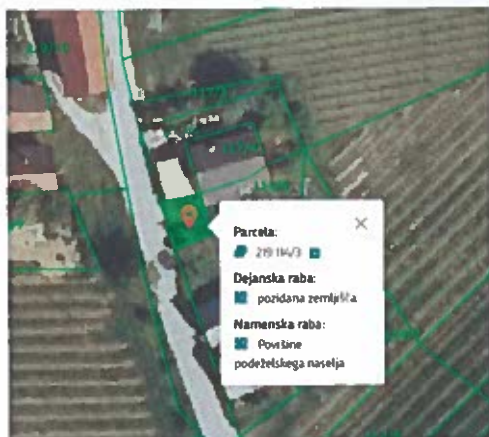
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti prodajajo za ca 450 EUR/m<sup>2</sup>. V primerljive prodaje je zajeta stavba in stavbišče.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben stanovanjski objekt ca 1,8 EUR/m<sup>2</sup>.

### **23. Povzetek ceničvenega 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: 219 MURSKI VRH
- Številka parcele: 114/3
- Površina parcele: 49 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>		<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	
pozidana zemljišča		100 %	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>		<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>	
površine podeželskega naselja		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>	
90 %		7	
<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>Delež</b>
		<b>Matična številka</b>	
		<b>Nepremičnina</b>	
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***
			1/1

### Stavbe na parceli

<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka stavbe</b>
219 MURSKI VRH	37



5. november 2022





Objekt pred  
rušitvijo

### **Del stavbe: 219-37-1 – prizidek k stanovanjski hiši**

Murski Vrh, Murski Vrh 31

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka dela stavbe: 1

Številka stanovanja, poslovnega prostora: /

Dejanska raba dela stavbe:

1 Stanovanje v enostanovanjski stavbi

Leta obnov: Okna: 2020, inštalacije: 2020

Prostori:

1 Bivalni prostor (63,3 m<sup>2</sup>)

Površina dela stavbe: 63,3 m<sup>2</sup>

Višina etaže: 2,60 m

Stavba - podatki iz Registra nepremičnin

Številka stavbe: 219-37 – prizidek

Katastrski vpis: DA

Občina: RADENCI

Centroid: E=581327 N=162872

Tip stavbe - število etaž:

1 Samostojna - 2

Število poslovnih prostorov: 0

Število stanovanj: 1

Material nosilne konstrukcije:

5. november 2022



**1 Opeka**

Leto izgradnje: 1955 – dejansko 2017

Leta obnov:

Fasada: 2020, streha: 2020

Inštalacije:

Vodovod: DA, elektrika - ne: DA, kanalizacija - ne: NE, plin: NE

Parcele, na katerih stoji stavba:

219 114/3, površina zemljišča pod stavbo: 2 m<sup>2</sup>219 117/2, površina zemljišča pod stavbo: 41 m<sup>2</sup>

Opis objekta številka stavbe: 219-37 – prizidek:

Objekt je grajen leta 2017 kot nadomestna gradnja. Za gradnjo ni ustreznih dovoljen, vendar objekt ima katastrski vpis. Problematičen je odmik od javne poti, vendar je odmik podoben kot so sosednji objekti, oz. celo večji kot je obstoječi betonski rob – vhoda v klet porušenega objekta. Investitor nima inšpekcijske odločbe o črno gradnji.

Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani z betonskim votlakom. V mansarvo vodi betonsko stopnišče. Ostrešje je leseno. Kritina je opečna. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine. Fasada je izolacijska brez finalnega zaključnega sloja. Stavbnega pohištva ni. Notranjih ometov in estrihov ni. Objekt je brez instalacij.

**Parcela**

- Katastrska občina: 219 MURSKI VRH
- Številka parcele: 117/2
- Površina parcele: 193 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	65,7 %
pozidana zemljišča, tloris stavbe	34,3 %

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine podeželskega naselja		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe		Delež Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča		Rastiščni koeficient	
90 %		7	
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka Nepremičnina
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***
			Delež 1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
219 MURSKI VRH	37
219 MURSKI VRH	38





**Del stavbe: 219-38-1 – lesena lopa**

Katastrska občina:

219 MURSKI VRH

Številka dela stavbe: 1

Številka stanovanja, poslovnega prostora: /

Dejanska raba dela stavbe:

28 Pomožni kmetijski del stavbe

Lega dela stavbe v stavbi: Pritličje

Leta obnov:

Okna: /, inštalacije: /

Prostori: 12 Kmetijski prostor (12,2 m<sup>2</sup>)

Površina dela stavbe: 12,2 m<sup>2</sup>

Višina etaže: 2,10 m

Stavba - podatki iz Registra nepremičnin

Številka stavbe: 219-38 – lesena lopa

Katastrski vpis: DA

Občina: RADENCI

Centroid: E=581344 N=162877

Tip stavbe - število etaž:

1 Samostoječa - 1

Število poslovnih prostorov: 0

Število stanovanj: 0

Material nosilne konstrukcije:

4 Les

Leto izgradnje: 1950

Leta obnov:

Fasada: /, streha: /

Inštalacije: Vodovod: NE, elektrika: NE, kanalizacija: NE, plin: NE

Parcele, na katerih stoji stavba: 219 117/2, površina zemljišča pod stavbo: 14 m<sup>2</sup>

Opis objekta številka stavbe: 219-38 – lesena lopa

Lesena lopa je bila grajena leta 1950. Grajena je kot leseni skelet, fasada iz desk. Streha je dvokapnica, kritina je opečna. Instalacij ni. Objekt je vizualno v slabem stanju in brez gradbene vrednosti.



#### Parcela

- Katastrska občina: 219 MURSKI VRH
- Številka parcele: 117/3
- Površina parcele: 58 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča		100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja		100 %
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
Odprtost zemljišča		Ni posebnih režimov parcele.
90 %		Rastiščni koeficient
		7



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

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



#### Parcela

- Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH
- Številka parcele: 210/3
- Površina parcele: 883 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 1,34 €
- Število bonitetnih točk: 63
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

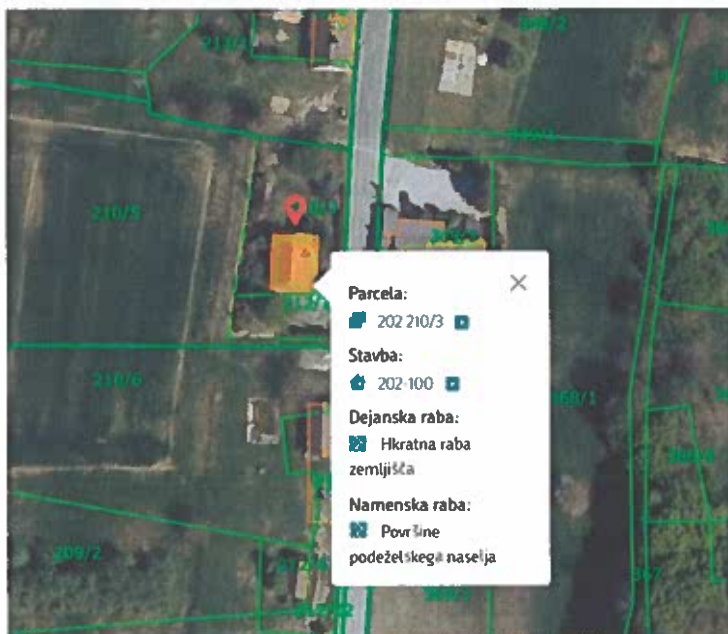
5. november 2022

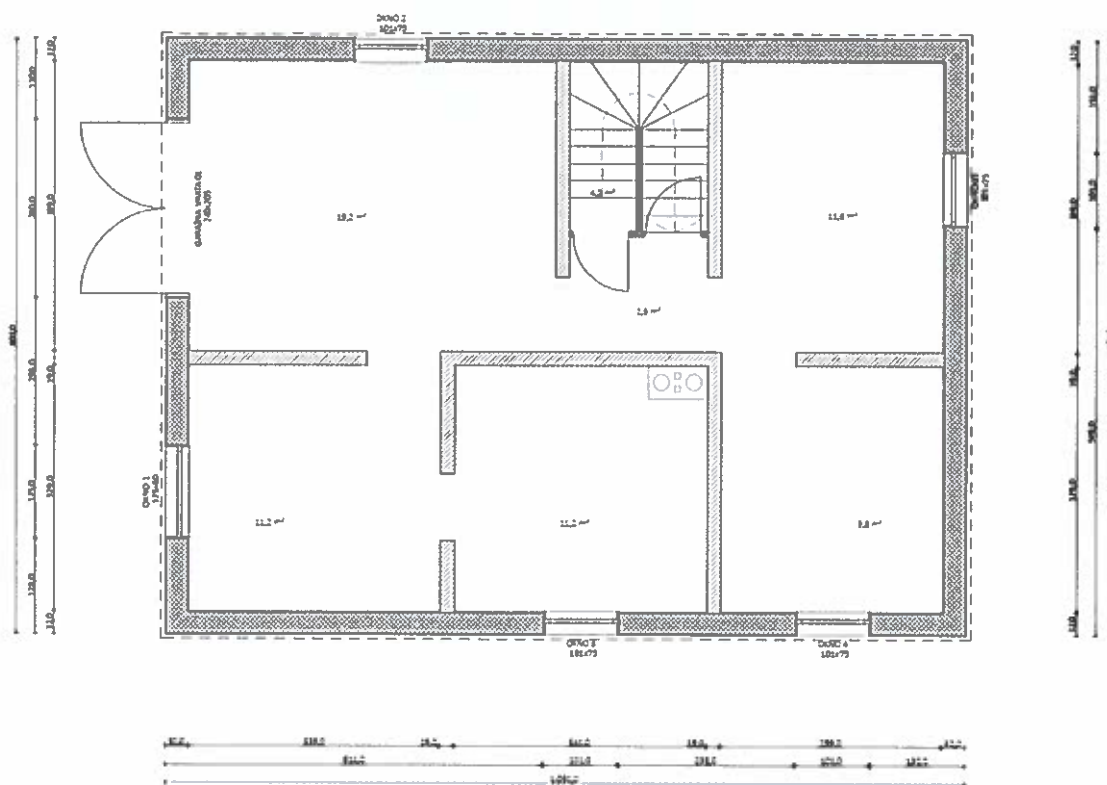


Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli			Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
pozidana zemljišča, tloris stavbe			15,4 %	
pozidana zemljišča			68,6 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča			16 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli			Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine podeželskega naselja			100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe		Delež
				Ni posebnih režimov parcele.
Odprtost zemljišča			Rastiščni koeficient	
90 %			7	
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status
				Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/2

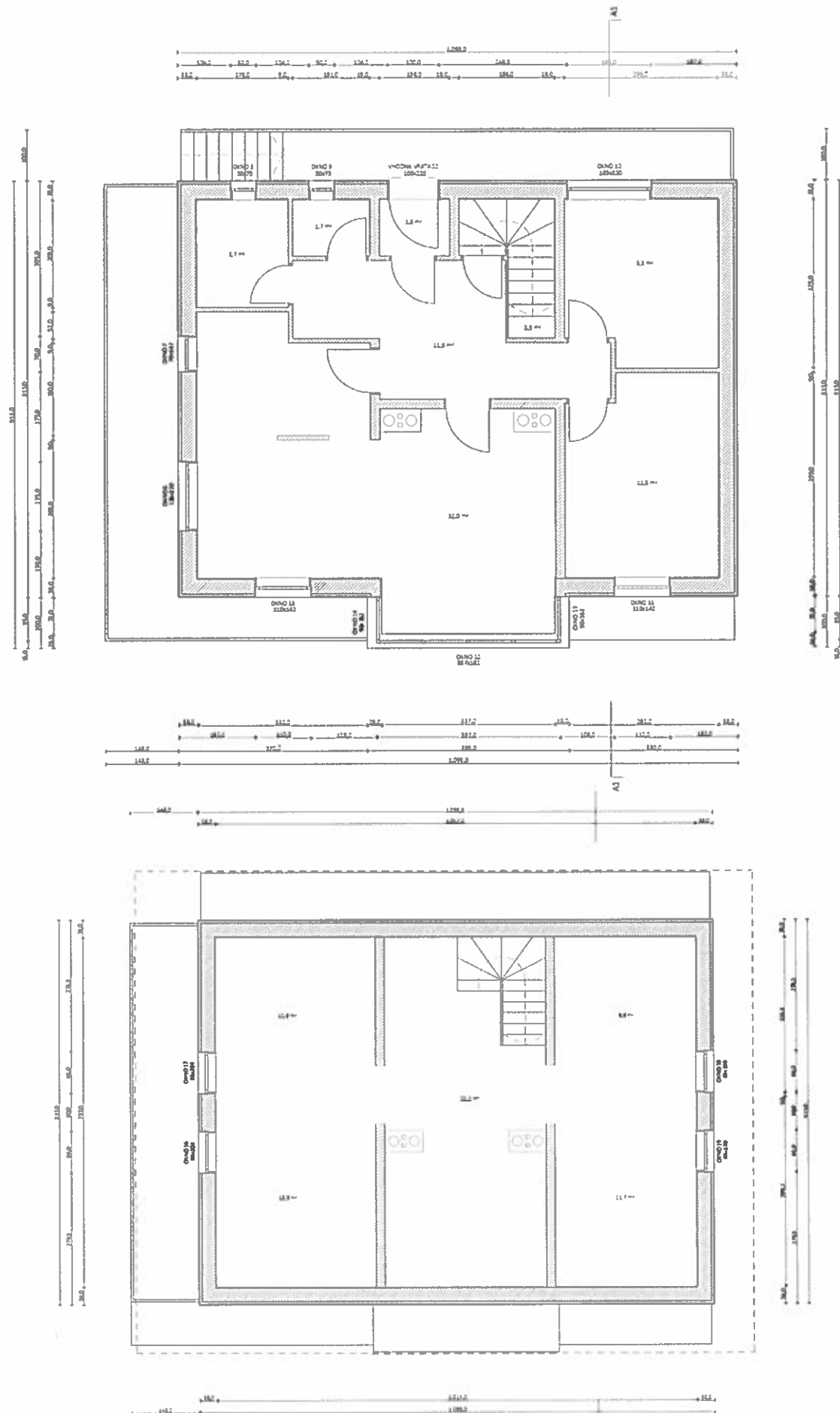
Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
202 KAPELSKI VRH	100





5. november 2022



**Del stavbe: 202-100-1**

Kapelski Vrh, Kapelski Vrh 18  
202 KAPELSKI VRH

**Številka dela stavbe: 1**

Številka stanovanja, poslovnega prostora: /

Dejanska raba dela stavbe:

47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

Lega dela stavbe v stavbi:

Pritličje

Dvigalo: NE

Leta obnov: Okna: 2011, inštalacije: 2011

Prostori:

1 Bivalni prostor (104,7 m<sup>2</sup>)

8 Shramba, sušilnica, pralnica (28,3 m<sup>2</sup>)

10 Odprta terasa, balkon, loža (25,0 m<sup>2</sup>)

14 Tehnični prostor (17,7 m<sup>2</sup>)

Površina dela stavbe: 175,7 m<sup>2</sup>

Višina etaže: /

Stavba - podatki iz Registra nepremičnin

Številka stavbe: 202-100

Katastrski vpis: NE

Občina: RADENCI

Centroid: E=578882 N=164391

Tip stavbe - število etaž:

1 Samostojeca - 3

Število poslovnih prostorov: 0

Število stanovanj: 2

Material nosilne konstrukcije:

1 Opeka

Leto izgradnje: 1988

Leta obnov: Fasada: 2011, streha: 2011

Inštalacije: Vodovod: DA, elektrika: DA, kanalizacija: NE, plin: /

Parcele, na katerih stoji stavba: 202 210/3, površina zemljišča pod stavbo: 90 m<sup>2</sup>

**Del stavbe: 202-100-2**

Matični in izračunani podatki

Posplošena vrednost dela stavbe 69.300 €

Enota vrednotenja model: HIS (hiše), raven: 4/25, cona: HIS\_1044855 69.300 €

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 42,26 m<sup>2</sup>

(ZPS stavbe: 90 m<sup>2</sup>, delež dela stavbe v stavbi: 46,9505 %, vsota vseh površin stavbe: 331,2 m<sup>2</sup>)

– podatki o površinah so v registru netočni.

Številka dela stavbe: 2

Številka stanovanja, poslovnega prostora: /

Dejanska raba dela stavbe:

47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

Lega dela stavbe v stavbi: Mansarda

Dvigalo: NE

Leta obnov: Okna: 2011, inštalacije: 2011

Prostori:

1 Bivalni prostor (103,6 m<sup>2</sup>)

6 Garaža (26,1 m<sup>2</sup>)

8 Shramba, sušilnica, pralnica (16,8 m<sup>2</sup>)

10 Odprta terasa, balkon, loža (9,0 m<sup>2</sup>)  
Površina dela stavbe: 155,5 m<sup>2</sup>  
Višina etaže: /  
Stavba - podatki iz Registra nepremičnin  
Številka stavbe: 202-100  
Katastrski vpis: NE  
Občina: RADENCI  
Centroid: E=578882 N=164391  
Tip stavbe - število etaž:  
1 Samostoječa - 3  
Število poslovnih prostorov: 0  
Število stanovanj: 2  
Material nosilne konstrukcije:  
1 Opeka  
Leto izgradnje: 1988  
Leta obnov: Fasada: 2011, streha: 2011  
Inštalacije: Vodovod: DA, elektrika: DA, kanalizacija: NE, plin: /  
Parcele, na katerih stoji stavba:  
202 210/3, površina zemljišča pod stavbo: 90 m<sup>2</sup>

**Opis objekta stavbe: 202-100:**

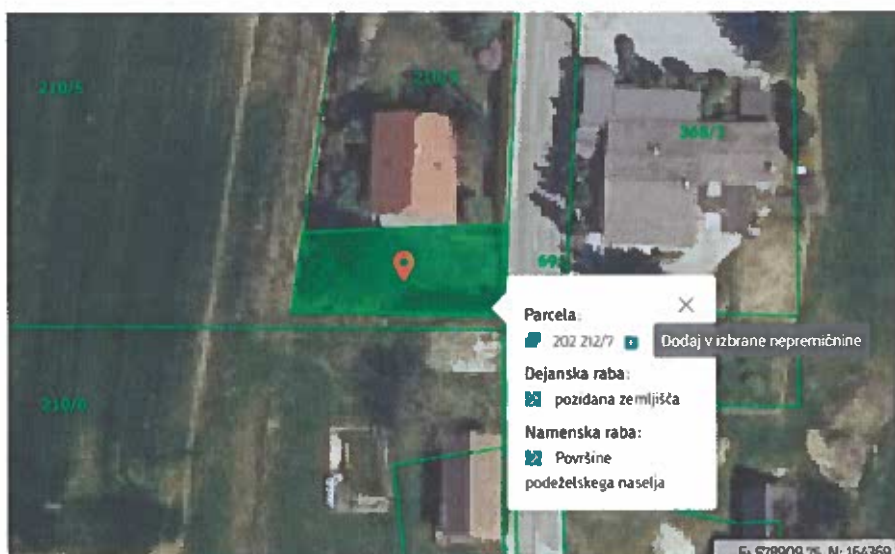
Objekt je bil grajen 1988. Obnove objekta so se vršile leta 2011 (okna, fasada, streha in instalacije). Etažnost objekta je K+P+M. Tlorisna velikost stavbe je 10,8 x 8m.

Temelji so betonski pasovi. Zidovi so zidani z opečnim votlakom. Plošče so masivne. Ostrešje je leseno- izolirano. Kritina je opečna. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine. Fasada je izolacijska. Okna so lesena, zasteklitev je termopan. Klet se uporablja za pomožne prostore, garažo in shrambo. Tlak je klinker. Stene so ometane in popleskane.

V pritličju so urejene stanovanjske površine s sanitarijami. V sanitarijah je stenska in talna keramika. Mansardni del se ni uporabljal – možnost uporabe kot stanovanje.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami. Ogrevanje ni urejeno.

Objekt ni zaseden. Na objektu opazno odloženo vzdrževanje.





## Parcela

- Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH
- Številka parcele: 212/7
- Površina parcele: 292 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 0,3 €
- Število bonitetnih točk: 63
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>			<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	
pozidana zemljišča			89 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča			11 %	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>			<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>	
površine podeželskega naselja			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>	
90 %			7	
<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	Fizična oseba	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/2

## Stavbe na parceli

<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka stavbe</b>
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



## Parcela

- Katastrska občina: 625 GRADIŠČE
- Številka parcele: 763/2
- Površina parcele: 152 m<sup>2</sup>
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
javna občinska cestna infrastruktura		41,3 %	
neplodna zemljišča		58,7 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine podeželskega naselja		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske rabe	Delež
		Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča		Rastiščni koeficient	
100 %		11	
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Delež
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***
			1/1

## Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



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

## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

## Lokacija Kapela, Muršček



Združanje sodnih izvedencev in  
sodnih cenarjev Slovenije za gradbeno stroko



**Najdi lokacijo**  
9252 Kapelski Vrh, Slovenija

**Najdi posel**  
Vnesi kd-je poslov iste vrste npr. 1.-5.6 in pr

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

**Statistika \***  
Vsi rezultati  
Št. poslov: 6  
Povp. pogod. cena posla: 12.301,67  
Povprečna površina: 1.297,83  
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 9,48  
Izbrani rezultati  
Števil izbranih poslov: 0  
Povp. pogod. cena posla: 0,00  
Povprečna površina: 0,00  
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 0,00

**Vrsta posla:** Kupoprodajni Najemni  
**Vrste kupoprodajnega posla:** 1 od 5 izbranih  
**Tip nepremičnine:** Stavba in del stavbe Zemljišče  
**Vrste zemljišč:** 3 od 10 izbranih  
**Občina:** vnese občino  
**Datum sklenitve:** od 01.11.2020 do 04.11.2022

**Seznam** **Zemljovid** **REN seznam**  
Map Satelit  
Grafčna izbira: Določi območje iskanja  
Kapelski Vrh  
GORNJA RADGONA  
LENART  
MURSKA SOBOTA  
LJUTOMER

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	ULV	Net. stor. povr.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Kat. občina
✖ 583258	1/2 005 KPP - ProTrg	07.10.2021	2.830,00		440,00	8,43 €	1/1	ROŽIČKI VRH
✖ 629660	1/2 005 KPP - ProTrg	03.11.2021	2.500,00		201,00	12,44 €	1/1	GRABONOŠ
✖ 634163	1/2 005 KPP - ProTrg	24.11.2021	5.480,00		498,00	11,00 €	1/1	HRASTJE-MOTA
✖ 642596	1/2 005 KPP - ProTrg	09.02.2022	1.000,00		145,00	6,90 €	1/1	MURSKI VRH
✖ 664759	4/2 005 KPP - ProTrg	23.07.2022	20.000,00			*10,74 €		
✖ 664759	Z				251,00		2/3	OKOSLAVCI
✖ 664759	Z				151,00		2/3	OKOSLAVCI
✖ 664759	Z				710,00		1/1	OKOSLAVCI
✖ 664759	Z				751,00		1/1	OKOSLAVCI
✖ 689720	1/2 005 KPP - ProTrg	09.09.2022	42.000,00		4.640,00	9,05 €	1/1	GRABONOŠ

## Statistika \*

## Vsi rezultati

Št. poslov: 6  
Povp. pogod. cena posla: 12.301,67  
Povprečna površina: 1.297,83  
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 9,48

## Lokacija Murski Vrh

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		9,48		12,44
Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, tretji razvoj, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	slabše	2	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0

Fizične lastnosti				
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		11,48		12,44
Ponder - uteži	1	0,5		0,5
		5,74		6,22

**Prilagojena vrednost v EUR/m2**

**11,96**

Lokacija Kapelski Vrh



Združanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko



Vajdi lokacijo

2353 Sv. Duh na Ostrem Vrh, Slovenija

Vajdi posel

Vnesi id-je poslov iste vrste npr. 1, 5, 6 in pr

Vajdi REN nepremičnino

Del stavbe Zemljišče

Šifra KO Št. stavbe Št. dela stav

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 5  
Povp. pogodb. cena posla: 630,16  
Povprečna površina: 118,00  
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 5,34

Izbrani rezultati

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

Shranjeni parametri iskanja

Vrsta posla:

Vrste kupoprodajnega posla:

Tip nepremičnine:

Vrste zemljišč:

Občina:

Datum sklenitve:

Kupoprodajni Najemni

1 od 5 izbranih

Stavba in del stavbe Zemljišče

3 od 10 izbranih

vnesi občno.

od 01.11.2020 do 04.11.2022

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Map

Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

OSTERREICH

SLOVENIJA

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Kat. občina
✗ 544256	1. Z KPP - ProTrg	18.05.2021	100,00		54,00	1,85 €	1/1	LOVRENC NA POHORJU
✗ 553533	1. Z KPP - ProTrg	16.07.2021	283,20		72,00	3,93 €	1/2	GRADIŠČE
✗ 553801	2. Z KPP - ProTrg	21.07.2021	515,00			10,3 €		
✗ 553801	Z				4,00		1/3	GEREČJA VAS
✗ 553801	Z				46,00		1/3	GEREČJA VAS
✗ 657480	1. Z KPP - ProTrg	25.05.2022	1.476,00		346,00	4,27 €	1/1	LOVRENC NA POHORJU
✗ 665254	2. Z KPP - ProTrg	26.07.2022	776,59			11,42 €		
✗ 665254	Z				13,00		1/1	VELIKI BOČ
✗ 665254	Z				55,00		1/1	VELIKI BOČ

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 5  
Povp. pogodb. cena posla: 630,16  
Povprečna površina: 118,00  
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 5,34

Cesta parkirišče - Duh na Ostrem Vrh



Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 114/3

Površina parcele: 49 m <sup>2</sup>	49	9,48 €	465 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 117/2

Površina parcele: 193 m <sup>2</sup>	193	9,48 €	1.830 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 117/3

Površina parcele: 58 m <sup>2</sup>	58	9,48 €	550 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH

Številka parcele: 210/3

Površina parcele: 883 m <sup>2</sup>	883	11,96 €	10.561 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH

Številka parcele: 212/7

Površina parcele: 292 m <sup>2</sup>	292	11,96 €	3.492 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Katastrska občina: 625 GRADIŠČE

Številka parcele: 763/2

Površina parcele: 152 m <sup>2</sup>	152	5,34	812 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja	Delež namenske rabe zemljišč na parceli		
	100%		

Skupaj stavbišče	17.709 €
------------------	----------

## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj



Združenje sodnih inženjerskih in  
sodnih cenikov Slovenije za gradbeno stroko



**Najdi lokacijo**  
8252 Kapelski Vrh, Slovenije

**Najdi posej**  
Vnesi id je poslov iste vrste npr. 1.-5.5 in prej

**Najdi REN nepremičnino**  
☒ Del stavbe ☐ Zemeljsko  
 Šifra KO: Št. stavbe: Št. dela stavb:

**Statistika**  
 Vsi rezultati  
 Št. poslov: 6  
 Povp. pogod. cena posla: 90.916,67  
 Povprečna površina: 201,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 452,32  
 Izbrani rezultati  
 Štev. izbranih poslov: 0  
 Povp. pogod. cena posla: 0,00  
 Povprečna površina: 0,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 0,00

**Stranjeni parametri iskanja**  
 Ni vnosa

**Stranjeni rezultati iskanja**  
 Ni vnosa

**Vrsta posla:**  
 Vrsta kuoprodanega posla: ☒ Kuoprodaja ☐ Najem  
 1 od 5 izbranih  
 Tip nepremičnine: ☒ Stavba in del stavbe ☐ Zemeljsko  
 1 od 15 izbranih  
 Vrsta celov. stavb: vnesi občinu  
 Občina: vnesi naselje  
 Naselje:  
 Datum izdaje: od 01.11.2020 do 04.11.2022  
 Katastrska občina: Šifra KO: Ime KO:  
 Lato ogradnje dela stavbe: 1985  
 Skupna cena pravnega posla:  
 Prodna površina: 160,00

**Map** **Satelit** **3D**  
 Seznam **Zemljevid** **REN seznam**  
 Ortofotografija  
 Določb. območje iskane

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DOV / Net. stor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občine	Naselje
546253	KPP - ProTrig	03.06.2021	94 000,00	352,80	225,20	190,00		1/1	1993	ČREŠNJEVCI	ČREŠNJEVCI 63 A
547412	KPP - ProTrig	22.06.2021	137 000,00	198,80	112,80	199,00		1/1	1985	ŠRATOVCI	POMORSKEGA BATALJONA ULICA 11
550682	KPP - ProTrig	05.07.2021	95 000,00	194,20	159,30	194,00		1/1	1965	NEGOVA	NEGOVA 24
642610	KPP - ProTrig	10.02.2022	74 500,00	195,60	158,40	186,00		1/1	1995	MELE	MELE 41
650252	KPP - ProTrig	06.04.2022	80 000,00	216,70	130,30	217,00		1/1	1988	DRAGOTINCI	DRAGOTINCI 30 B
657939	KPP - ProTrig	26.05.2022	65 000,00	209,60	126,50	210,00		1/1	1990	GEDEROVCI	GEDEROVCI 27 A

## Statistika

## Vsi rezultati

Št. poslov: 6  
 Povp. pogod. cena posla: 90.916,67  
 Povprečna površina: 201,00  
 Povprečna cena m<sup>2</sup>: 452,32

Za stanovanjski objekt

452,00 €

## 202 KAPELSKI VRH

## Stavba: 202-100

Primerljiva povprečna cena

452,00 €

Prilagoditve

Neto površina 236,0 m<sup>2</sup>

452 €

106.677 €

Velikost pripadajočega

stavbišča 1175 m<sup>2</sup>

11,96 €

375

4.485 €

Lokacija - dostop

0%

111.162 €

- €

Dokončanje - izvedba, kvaliteta

-3%

111.162 €

- 3.335 €

Zunanja ureditev

0%

107.828 €

- €

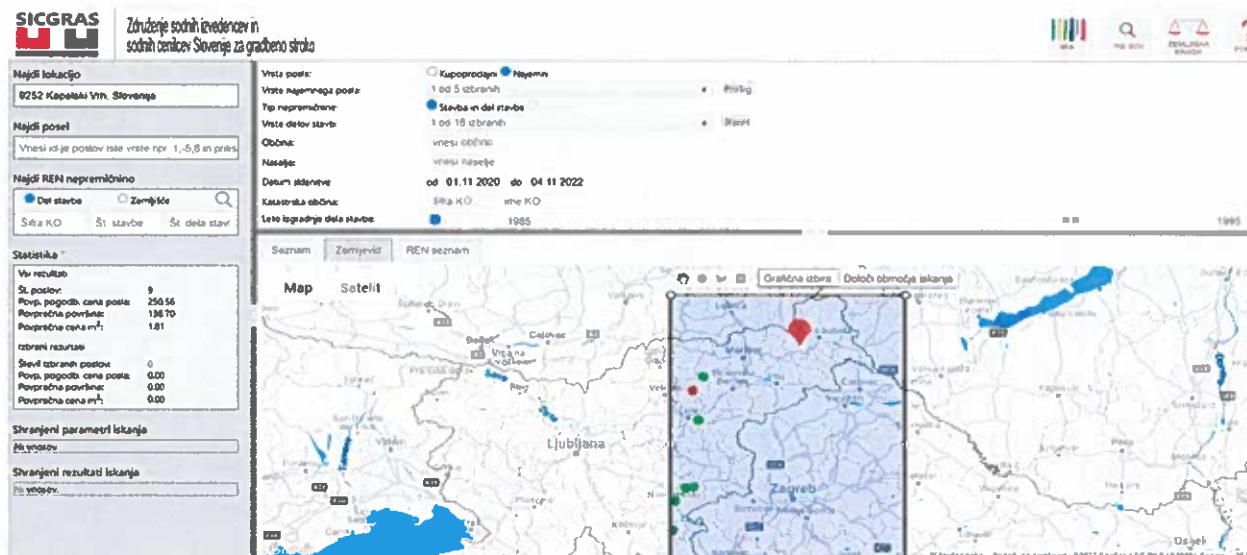
Ocena po metodi primerljivih prodaj

107.828 €

Skupaj metoda primerljivih prodaj

107.828 €

### **Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**



ID	Vesta posla	Datum sal. prog.	Prod / odd. cena (EUR)	DDV Met. bor. pov.	Upor. pov.	Prod / odd. pov.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod / odd. deslet.	Leto izgr.	Kat. občina	Naselov.
520919	NP ProtTrg	07.12.2020	450,00	0,00	0,00	114,80		0		RAGOVČE	ULICA ILIJE VAŠTETOVE 24
531485	NP ProtTrg	31.03.2021	330,00	120,00	96,00	120,00		1990		OGROVEČ	Ogroveč 11
591958	NP ProtTrg	01.10.2021	381,52	375,70	309,30	240,00		1987		VITANJE	POD STENICO 9
593773	NP ProtTrg	30.11.2020	100,00	218,60	81,90	81,90		1991		PRIBUŠJE	SMUŠKA CESTA 8
596065	NP ProtTrg	10.11.2020	80,00	239,60	120,00	120,00		1995		TOMAŽIJA VAS	STRANJE PRI ŠKOCJANJU 8
640233	NP ProtTrg	01.01.2021	130,50	123,00	75,50	123,00		1991		DRUŽINSKA VAS	ŠKOCJANSKE TOPLICE 263
643942	NP ProtTrg	31.03.2022	346,17	120,00	96,00	120,00		1990		OGROVEČ	Ogroveč 11
644166	NP ProtTrg	01.01.2022	346,82	375,70	309,30	240,00		1987		VITANJE	POD STENICO 9
671147	NP ProtTrg	16.08.2022	80,00	99,00	88,60	88,60		1988		KOT	LUKANJA 22

## Statistika

## Vsi rezultati

Št. poslov:	9
Povp. pogodb. cena posla:	250,56
Povprečna površina:	138,70
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	1,81

Povprečni najemi podobnih objektov:		1,81 €
Prilagoditev najema		
Odstopanja od povprečja:		
- Oddane površine	0%	- €
- Lokacija	0%	- €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše		1,81 €

**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%
<b>Mera kapitalizacije:</b>	<b>4,329%</b>

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m <sup>2</sup> /m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Sevnanje vrednost denarnega toka
202 KAPELSKI VRH					
Stavba: 202-100					
Neto tlorisna površina	236,01	1,81 €	5.126,18 €	66	111.202 €

<b>Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)</b>	<b>111.202 €</b>
---	------------------

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

219 MURSKI VRH

Številka stavbe: 219-37 – nedokončani prizidek

Murski Vrh, Murski Vrh 31

Katastrski vpis: DA

Leto gradnje dejansko 2017 1950

Starost konstrukcije 72 let

Starost kratkotrajnih komponent 40 let

Okna: 2020

inštalacije: 2020

fasada: 2020,

streha: 2020

I	F izvedbe	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
izkopi in temelji		50,00	100,00	5	2,50	47,50	2.977
zunanje in notranje stene		110,00	100,00	5	5,50	104,50	6.549
stropovi		100,00	100,00	5	5,00	95,00	5.954
strešna konstrukcija		40,00	100,00	5	2,00	38,00	2.381
kritina, obrobe		50,00	50,00	5	5,00	45,00	2.977
notranji ometi		0,00	60,00	5	0,00	0,00	0
fasada		40,00	60,00	5	3,33	36,67	2.381
estrih		0,00	60,00	5	0,00	0,00	0
vrata in okna		0,00	40,00	5	0,00	0,00	0
notranji opleski		0,00	15,00	5	0,00	0,00	0
talne obloge		0,00	40,00	5	0,00	0,00	0
	390,00						
elektro instalacije		0,00	40,00	5	0,00	0,00	0
vodovod, sanitarna oprema		0,00	40,00	5	0,00	0,00	0
ogrevanje		0,00	40,00	5	0,00	0,00	0
	0,00						
zunanja ureditev		0,00	100,00	5	0,00	0,00	0
indirektni stroški		0,00	100,00	5	0,00	0,00	0

<b>skupaj v eur:</b>	<b>390</b>	<b>23,33</b>	<b>366,67 eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>		
<b>vrednost z ddv</b>	<b>427</b>	<b>25,55</b>	<b>401,50 eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>427 EUR/m2</b>	<b>25,55</b>	<b>401,50 EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Bivalni prostor (63,3 m <sup>2</sup> )					
Površina dela stavbe: 63,3 m <sup>2</sup>					
Višina etaže: 2,60 m					
Dejanske izmerjene površine:					
nedokončano pritličje	6,78	4,9	1	33,22	33,22 m2
etaža	5,37	4,9	1	26,31	26,31 m3



Skupaj m2	59,54	59,54 m2	
Nova nabavna vrednost	59,54 m2	427 EUR/m2	25.424 EUR
Odpisana vrednost	59,54 m2	26 EUR/m2	1.521 EUR
Ocena stroška legalizacije, uzorpacije			-10.000 EUR
Sedanja vrednost	59,54 m2	402 EUR/m2	13.903 EUR

# Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

202 KAPELSKI VRH

**Stavba: 202-100**

Leto gradnje

1988

Okna: 2011

Starost konstrukcije

34 let

inštalacije: 2011

Starost kratkotrajnih komponent

34 let

Fasada: 2011

F izvedbe

9,50%

streha: 2011

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	34	17,00	33,00	9.020
zunanje in notranje stene	130,00	100,00	34	44,20	85,80	23.451
stropovi	110,00	100,00	34	37,40	72,60	19.843
strešna konstrukcija	45,00	100,00	34	15,30	29,70	8.118
kritina, obrobe	50,00	50,00	40	40,00	10,00	9.020
notranji ometi	50,00	60,00	50	41,67	8,33	9.020
fasada	75,00	60,00	40	50,00	25,00	13.529
estrih	30,00	60,00	40	20,00	10,00	5.412
vrata in okna	90,00	40,00	11	24,75	65,25	16.235
notranji opleski	15,00	15,00	10	10,00	5,00	2.706
talne obloge	60,00	40,00	34	51,00	9,00	10.824
	705,00					
elektro instalacije	60,00	40,00	11	16,50	43,50	10.824
vodovod, sanitarna oprema	80,00	40,00	11	22,00	58,00	14.431
ogrevanje	0,00	40,00	30	0,00	0,00	0
	60,00					
zunanja ureditev	40,00	100,00	34	13,60	26,40	7.216
indirektni stroški, zunanja ureditev	60,00	100,00	34	20,40	39,60	10.824

<b>skupaj v eur:</b>	<b>885</b>	<b>403,42</b>	<b>481,58 eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>		
<b>vrednost z ddv</b>	<b>969</b>	<b>441,74</b>	<b>527,33 eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>969 EUR/m2</b>	<b>441,74</b>	<b>527,33 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)
--------------------	-----------	---------------------------	--	--------------------------------------

**Del stavbe: 202-100-1**

1 Bivalni prostor (104,7 m²)

8 Shramba, sušilnica, pralnica (28,3 m²)

10 Odprta terasa, balkon, loža (25,0 m²)

14 Tehnični prostor (17,7 m²)

Površina dela stavbe: 175,7 m²

**Del stavbe: 202-100-2**

Lega dela stavbe v stavbi: Mansarda

1 Bivalni prostor (103,6 m²)

6 Garaža (26,1 m<sup>2</sup>)

8 Shramba, sušilnica, pralnica (16,8 m<sup>2</sup>)

10 Odprta terasa, balkon, loža (9,0 m<sup>2</sup>)

Površina dela stavbe: 155,5 m<sup>2</sup>

**Dejanske površine iz dokumentacije**

klet	70,1	1	0,75	70,10	52,58 m <sup>2</sup>
pritličje	74,5	1	1	74,50	74,50 m <sup>2</sup>
balkon, vhod	23,712	1	0,25	23,71	5,93 m <sup>2</sup>
mansarda	67,7	1	0,7	67,70	47,39 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>				<b>236,01</b>	<b>180,39 m<sup>2</sup></b>
Nova nabavna vrednost	180,39 m <sup>2</sup>		969 EUR/m <sup>2</sup>		174.814 EUR
Odpisana vrednost	180,39 m <sup>2</sup>		442 EUR/m <sup>2</sup>		79.687 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>180,39 m<sup>2</sup></b>		<b>527 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>95.127 EUR</b>

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

202 KAPELSKI VRH

Stavba: 202-100

107.828 €

219 MURSKI VRH

Številka stavbe: 219-37 – nedokončani prizidek - ni primerljivih prodaj

219 MURSKI VRH

219-38 – lesena lopa - brez gradbene vrednosti

**Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj****107.828 €**

Ponder

0,5

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

202 KAPELSKI VRH

Stavba: 202-100

111.202 €

219 MURSKI VRH

Številka stavbe: 219-37 – nedokončani prizidek - objekta ni možno dati v najem

219 MURSKI VRH

219-38 – lesena lopa - objekta ni možno dati v najem

**Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu****111.202 €**

Ponder

0,25

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 114/3

465 €

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 117/2

1.830 €

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH

Številka parcele: 117/3

550 €

219 MURSKI VRH

Številka stavbe: 219-37 – nedokončani prizidek

13.903 €

**Skupaj lokacija Murski Vrh****16.747 €**

Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH

Številka parcele: 210/3

10.561 €

Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH

Številka parcele: 212/7

3.492 €

202 KAPELSKI VRH

Stavba: 202-100

95.127 €

**Skupaj lokacija Kapelski Vrh****109.180 €**

Katastrska občina: 625 GRADIŠČE

Številka parcele: 763/2

812 €

**Lokacija Gradišče - Sv. Duh na Ostrem Vrh****812 €**

Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop	126.739 €
Ponder za stavbe in stavbišče	0,25
Ponder skupaj	1
<b>Ocena tržne vrednosti</b>	
Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem	126.568 €
<b>Skupaj ocena tržne vrednosti</b>	<b>126.568 €</b>
Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom	1,00

### ***Končna ocenjena vrednost***

Katastrska občina: 219 MURSKI VRH	
Številka parcele: 114/3	464 €
Katastrska občina: 219 MURSKI VRH	
Številka parcele: 117/2	1.827 €
Katastrska občina: 219 MURSKI VRH	
Številka parcele: 117/3	549 €
219 MURSKI VRH	
Številka stavbe: 219-37 – nedokončani prizidek	13.885 €
<b>Skupaj lokacija Murski Vrh</b>	<b>16.725 €</b>

Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH	
Številka parcele: 210/3	10.546 €
Katastrska občina: 202 KAPELSKI VRH	
Številka parcele: 212/7	3.488 €
202 KAPELSKI VRH	
Stavba: 202-100	94.999 €
<b>Skupaj lokacija Kapelski Vrh</b>	<b>109.033 €</b>

Katastrska občina: 625 GRADIŠČE	
Številka parcele: 763/2	811 €
<b>Lokacija Gradišče - Sv. Duh na Ostrem Vrh</b>	<b>811 €</b>
<b>Ocena tržne vrednosti skupaj:</b>	<b>126.568 €</b>

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

