

Janez Brunčič dipl. ing. gradb. ¹
pisarna – Prešernova 29
9250 Gornja Radgona
tel. 02 56 49 700
www: projekt-invest.si

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: - Cenitev nepremičnin ID parc. 540 1023/4 in 540 1023/2 do celote

Naročnik: Okrajno sodišče LENART
Jurovska vesta 15
2230 Lenart v Slov. goricah

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



19. maj 2020

Vsebina

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

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.
tel. 041 346 655
Email: projektinvest@telemach.net

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
- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, MSOV 2017 - 400
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICOS 10. 11. 2012
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICGRAS 12. 12. 2012
- II. Strokovno srečanje Ministrstva za pravosodje, 16.5.2013
- Pravosodna konferenca Izvedeništvo v sodnih postopkih, Brdo pri Kranju, 13.12.2013
- III. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 24. 10. 2014
- V. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 5. 2016
- Nepremičninska konferenca CIRRE, leto 2016.
- DICM Ocenjevanje zemljišč, 26.11.2016
- Potrdilo DICM o Strokovnem izobraževanju posebnosti na donosu zasnovanega načina in Analiza najboljše uporabe zemljišča v primerih ocenjevanja za potrebe bank, Maribor, 8.4.2017
- VI. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 25. 9. 2017
- Izobraževanje Novi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), Ljubljana 14.12.2017
- VII. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 11. 2018

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, Lenart, Spis št. I 219/2017, pristop I 115/2019

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 – vrednost posesti.

6. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

7. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

8. Datum ocenjevanja vrednosti:

18. 10. 2019

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

19. maj 2020

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Nepremičnino sem si ogledal 24. 1. 2020.
- 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 uskladal z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z ceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu je sodeloval g. Ivan Verbošt.

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

- Podatki naročnika
- Obvestilo stranki, poslano 9.5. 2020, za ogled o datumu ogleda z dne 15. 5. 2020
- Pravila stroke
- MSOV 2017
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine

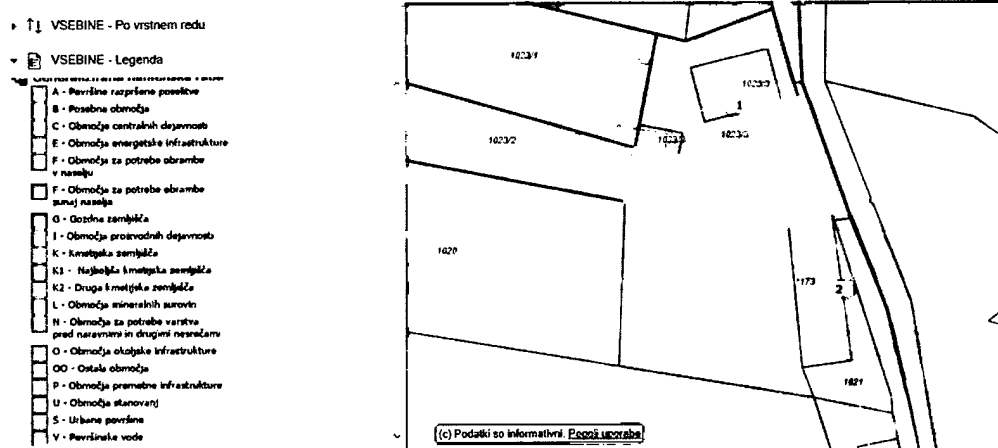
19. maj 2020

- 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 z dne 28.12.2018.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih, Ur. l. RS št. 17/2015

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.

13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov

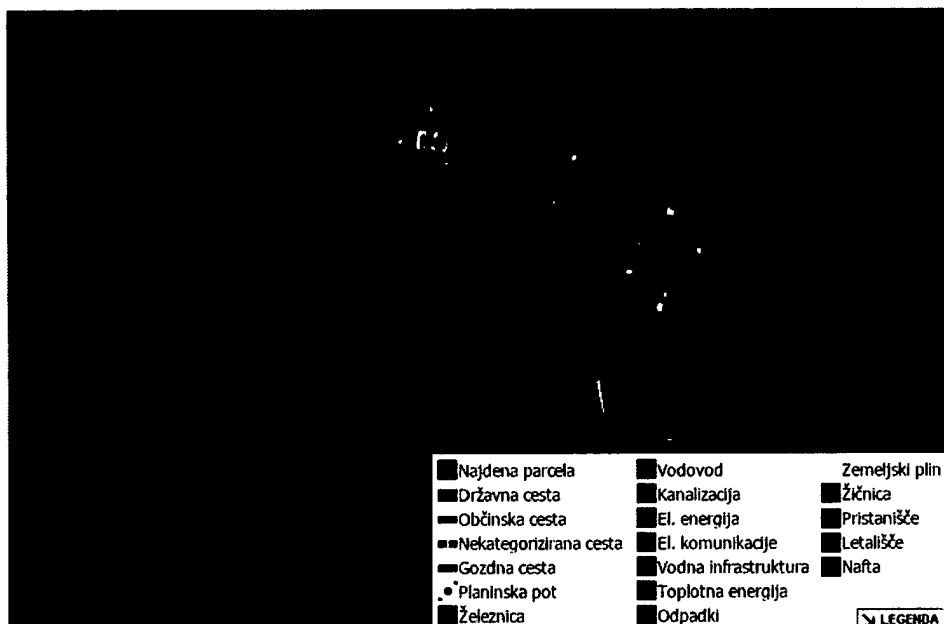


Vaška pozidava ob glavni cesti. Zemljišče je po OPN predvideno za gradnjo.

14. Podatki o lokaciji

Stavno zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani državni cesti. Zemljišče je blago nagnjeno. Lokacija je primerna za stanovanjsko gradnjo.

15. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema. Parcela je delno komunalno opremljena in sicer z vodovodom, elektriko in telekomunikacijami.

16. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Po poznavanju so tla običajne nosilnosti.

17. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju ni okoljskih tveganj.

18. 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

19. 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 prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

20. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

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

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

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

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

21. 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 primerjivk malo, če sploh so.

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

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

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

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

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

- 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.

22. 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 nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

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

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

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

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

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

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se deprecijacija 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 (deprecijacije) 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

23. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na kakršnekoli predpostavke ali pomembne predpostavke iz strani naročnika nisem bil opozorjen.

24. 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 stanovanj, hiš, lokalov,... 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 kmetijska zemljišča sorazmerno enostavno in hitro možno oddati v najem. Manj tržnih najemnin iz aplikacije CENILEC, (TRGOSKOP), je za kmetijske objekte, vendar tudi za te objekte obstaja vedno več podatkov.

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča- stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek deprecijacije. V primeri 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 zelo natančne določiti nadomestitvene stroške.

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem v enakih ponderjem 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 prodajajo povprečno za ca 9 EUR/m², kar je za to okolje realna tržna povprečna vrednost. Omenjena vrednost velja za prosta stavbna zemljišča z urejenim dostopom ter možnostjo priključka vode in elektrike oz. s priključki na parceli.

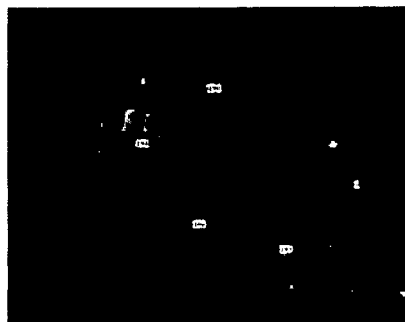
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobne stanovanjske hiše po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno za 400 EUR/m². V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

Iz pregleda primerljivih najemnin, ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino ca 1,5 EUR/m². Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta.

25. 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



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine
540 COGETINCI	1023/4	266	DA	0,00	

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 540 Številka parcele 1023/4

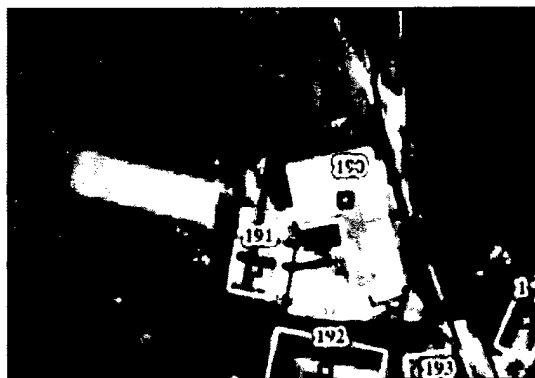
POVRŠINA PARCELE (M2) 266

DEJANSKA RABA DELEŽ DEJANSKE RABE (%)

tloris stavbe	47,5
nedoločena raba	52,5

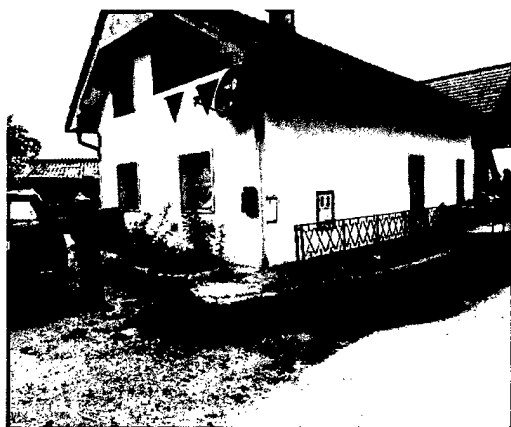
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	266

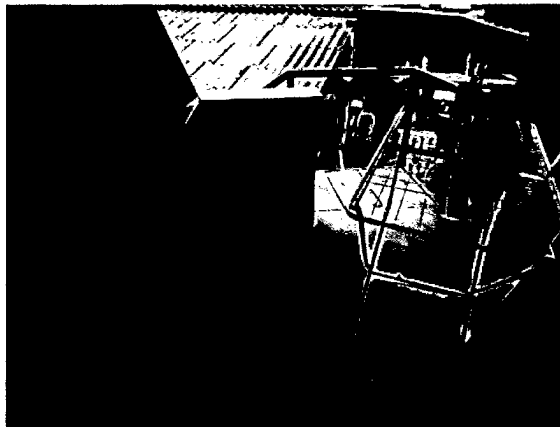
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*65	190
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*38	191



46°34'50.22"S

15°58'23.18"E





Opis objekta Katastrska občina 540 številka stavbe 190 številka dela stavbe 1 stanovanjski objekt

19. maj 2020

Objekt je bil grajen kot prizidek okrog leta 1998. Etažnost je P+M. Dostop do mansarde je preko ozkega slabše urejenega zunanjega kovinskega stopnišča. Objekt se v mansardi ne uporablja in ni dokončan. Strop je delno izveden, stene so delno ometane, betonski tlak je delno izveden. Mansarda se nahaja v 3 – 4 gradbeni fazi. Ogrevanja ni. Izvedene so minimalne instalacije.

Pritlični del se uporablja kot stanovanje. Po gradnji iz leta 1998 se v objekt ni vlagalo. Na zaključnih delih je opazno večje odloženo vzdrževanje. Zidovi so zidani z opečnim votlakom. Plošča nad pritličjem je masivna. Stene so ometane in popleskane. Tlaki so delno keramika, delno PVC pod. V sanitarijah je cenene stenska in talna keramika. Okna so lesena dvojna, v delu pa enojna zasteklitev. Ogrevanje je klasično - peč v kuhinji.

Objekt je grajen kot prizidek, dostop do objektov je skupen.

Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Grabonoški Vrh 1
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
540 COGETINCI	1023/3	*76
540 COGETINCI	1023/4	*65
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	6,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1998	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Katastrska občina 540 številka stavbe 190 številka dela stavbe 1

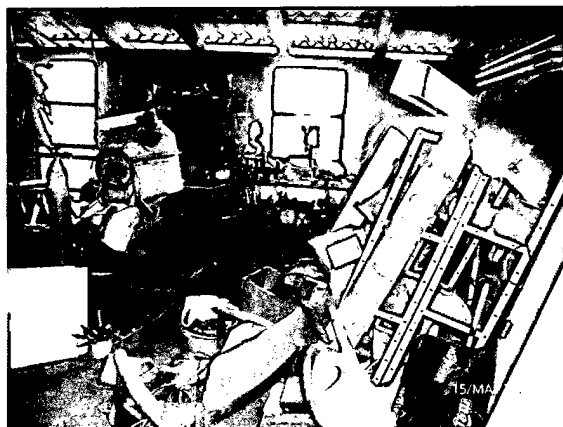
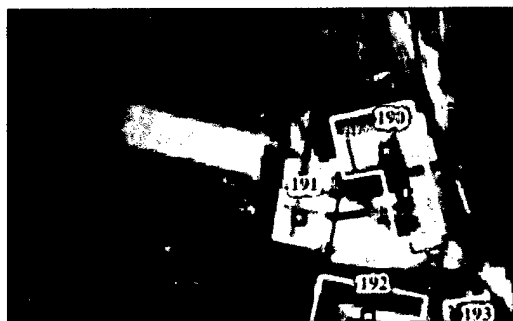
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Grabonoški Vrh 1
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	115,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	121,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*5,80
bivalni prostor	115,20



Opis objekta Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica:

Objekt je bil grajen leta 2004. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani z opečnim votlakom. Plošče ni . Ostrešje je leseno, neizolirano. Kritina je salonit. Fasada ni izdelana. Tlak v zaprtem delu je beton. Pred objektom se nahaja leseni nadstrešek, V objekt se po gradnji ni vlagalo in je v slabem stanju. Instalacij ni. Objekt je prizidek pomožnemu objektu sosednje stanovanjske hiše.

Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica

Podrobni podatki o stavbi

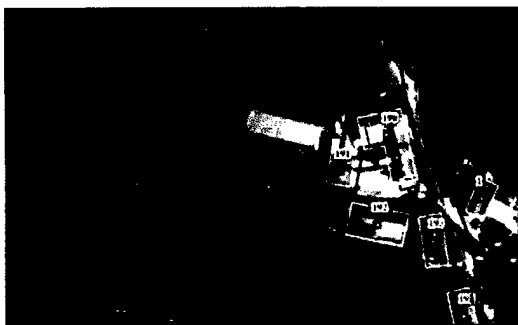
NASLOV STAVBE			-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
540 COGETINCI	1023/1	*12	
540 COGETINCI	1023/2	*12	
540 COGETINCI	1023/3	*18	
540 COGETINCI	1023/4	*38	
ŠTEVILO ETAŽ			1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE			1
VIŠINA STAVBE (M)			2,8
LETO IZGRADNJE STAVBE			2004
ŠTEVILO STANOVANJ			0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV			0
TIP STAVBE			1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE			-
LETO OBNOVE FASADE			-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE			1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE			Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE			Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE			Ne

Katastrska občina 540 številka stavbe 191 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-

VIŠINA ETAŽE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	42,30



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
540 COGETINCI	1023/2	604	DA	4,95		

Podrobni podatki o parceli**Katastrska občina 540 Številka parcele 1023/2**

POVRŠINA PARCELE (M2)	604
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	604

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

Združanje sodnih izvedencev in
sodnih cenikov Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo
cerkvenjak

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

Najdi REN nepremičnino
☒ Del stavbe ☐ Zemljišče
 Šifra KO Št. stavbe Št. dele stavbe

Statistika *

Vsi rezultati
 Št. poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 13.550,34
 Povprečna površina: 1.499,29
 Povprečna cena m²: 9,04

Izbrani rezultati
 Števil izbranih poslov: 0
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00
 Povprečna površina: 0,00
 Povprečna cena m²: 0,00

Shranjeni parametri iskanja
 2017-08-23 1624

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 11.05.2017 do 15.05.2020
 Katastrska občina: Šifra KO... ime KO...

Seznam Zemljevid REN seznam

Map Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

Seznam občin: Vojkova, Lenart, Komarča, Cerkevjak, Blagus, Sovjak, Stara Gora, Zhlava, Logarovo, Bučkovo, Podeski n

ID	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	UDV	Net. bor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina
351594	1/2 KPP - ProTrg	19.09.2017	9.000,00		1.742,00	5,17 €	1/1	COGETINCI
383908	1/2 KPP - ProTrg	18.04.2018	26.500,00			5,45 €		
383908	Z			57,00			1/1	ANDRENCI
383908	Z			144,00			1/1	ANDRENCI
383908	Z			1.967,00			1/1	ANDRENCI
388263	1/2 KPP - ProTrg	17.04.2018	7.000,00	739,00		9,47 €	1/1	BLAGUŠ
394364	1/2 KPP - ProTrg	06.08.2018	8.000,00	536,00		1,85 €	1/1	SOVJAK
412151	1/2 KPP - ProTrg	15.10.2018	11.500,00	1.900,00		6,05 €	1/1	SPODNJI IVANJCI
432151	1/2 KPP - ProTrg	23.03.2019	10.000,00	898,00		11,14 €	1/1	CERKVENJAK
488830	1/2 KPP - ProTrg	21.02.2020	22.852,36	2.512,00		9,10 €	1/1	SPODNJI IVANJCI

Vsi rezultati

Št. poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 13.550,34
 Povprečna površina: 1.499,29
 Povprečna cena m²: 9,04

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		9,04		9,47
Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Služnost dvorišča, dostopa -30%	boljše	-2,712	boljše	-2,841
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/m ²		6,33		6,63
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		5,06		1,33

**Prilagojena vrednost
v EUR/m²** **6,39**

Če želite prilagojeno vrednost izbrati, kliknite na "Prilagojena", nato pa povlecite v mapo. V tabeli s prilagojenimi cenami po vrstah iz drugega stolpca, v vsaki prilagojeni



Združanje sodnih izvedencev in
sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo
cerkvenjak

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

Najdi REN nepremičnino
☒ Del stavbe ☐ Zemljišče
 Šifra KO Št. stavbe Št. dela stavbe

Statistika *

Vsi rezultati
 Št. poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 10.900,00
 Povprečna površina: 9.303,00
 Povprečna cena m²: 1,17

Izbrani rezultati
 Števil izbranih poslov: 0
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00
 Povprečna površina: 0,00
 Povprečna cena m²: 0,00

Datum sklenitve: od 01.05.2018 do 16.05.2020
 Katastrska občina: šifra KO... ime KO...
 Skupna cena pravnega posla: ☐
 Prodana površina: ☐

POIŠČI SHRANI PARAMETRE

Seznam Zemljevid REN seznam

Map Satelit

Zgornji Žerjavci Varda Spodnji Porčič Obrat
 Lenart v Slov. goricah Spodnja Trojica v Slov. goricah Komarica
 Močna Zamarkovci Hraštovec v Slovenskih goricah Lormanje Radehova Zgornja Senarska Cerkevjak
 Grušova Spodnja Gočova Cago Smolinar

Grafična izbira: Dolot

id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR) ± DDV	Net. stor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina
402148	3.3. KPP - ProTrg	24.08.2018	4.000,00		0,73 €		
402148	Z			622,00		1/1	ANDRENCI
402148	Z			126,00		1/1	ANDRENCI
402148	Z			4.697,00		1/1	ANDRENCI
408788	1.2. KPP - ProTrg	14.12.2018	4.000,00	6.055,00	0,66 €	1/1	CERKVENJAK
418236	1.2. KPP - ProTrg	14.12.2018	1.500,00	861,00	1,74 €	1/1	ANDRENCI
435852	4.2. KPP - ProTrg	20.05.2019	19.000,00		1,24 €		
435852	Z			577,00		1/1	ANDRENCI
435852	Z			1.791,00		1/1	ANDRENCI
435852	Z			9.641,00		1/1	ANDRENCI
435852	Z			3.346,00		1/1	ANDRENCI
480938	1.2. KPP - ProTrg	18.12.2019	800,00	858,00	0,93 €	1/1	CERKVENJAK
482031	1.2. KPP - ProTrg	27.12.2019	32.000,00	26.447,00	1,21 €	1/1	ANDRENCI
483044	2.2. KPP - ProTrg	13.01.2020	15.000,00		1,48 €		
483044	Z			5.563,00		1/1	COGETINCI
483044	Z			4.537,00		1/1	COGETINCI

Vsi rezultati

Št. poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 10.900,00
 Povprečna površina: 9.303,00
 Povprečna cena m²: 1,17

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost		1,17		0,93
Pogoji prodaje, financiranje,	normalni	0	normalni	0
Soseska, tređi razvoja,				
Lokacija, delno funkcionalno zemljišče k objektu	slabše	0,1755	slabše	0,1395
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Dostopi	boljše	-0,117	enako	0
nagob, možnost obdelave	enako	0	enako	0
boniteta	boljše	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		1,23		1,07
Ponder - uteži	1	0,5		0,5

0,61

0,53

Prilagojena vrednost 1,15**Katastrska občina****Številka parcele**

540 COGETINCI

1023/4

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

površine razpršene poselitve

266

6,39

1.699 €

Katastrska občina**Številka parcele**

540 COGETINCI

1023/2

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

druga kmetijska zemljišča

604

1,15

694 €

Vsa zemljišča skupaj	870	m2	2.393 €
-----------------------------	------------	-----------	----------------

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem

Združanje sodnih izvedencev in
sodnih cenikov Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo
cerkvenjak

Najdi posel
Vnesi id-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: 3
 Povp. pogodb. cena posla: 40.000,00
 Povprečna površina: 100,00
 Povprečna cena m²: 400,00
 Izbrani rezultati
 Število izbranih poslov: 0
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00
 Povprečna površina: 0,00
 Povprečna cena m²: 0,00

Shranjeni parametri iskanja
2017-08-23 16:24

Seznam Zemljevid REN seznam
 Map Satelit
 Določiti obm

Seznam
 artine
 Iovce v
 enških
 ričah
 Lormanje
 Radehova
 Zgornja
 Senarska
 Gočova
 Spodnja
 Voličina
 Zavrh
 Dolge Njive
 Sovjak
 Biš
 Trnovska vas

Grafična izbira:
 Določiti obm
 Blagus
 Sveti Jun
 ob
 lavni
 amn
 Stare
 Smolinci
 Novinci
 Vitomarci
 Cagana
 Cerkevjak
 Sovjak
 Cagana
 Vitomarci
 Novinci
 Stare

Id	Vrsta posla	Datum ski.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. stor. Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
418207	1.2 KPP - ProTrg	21.01.2019	45.000,00		95,50	43,00	96,00	1/1	2001	KRALJEVCI	KRALJEVCI 35 A
425393	1.2 KPP - ProTrg	18.04.2019	40.000,00		94,20	58,00	94,00	1/1	1998	GALUŠAK	GABRC 4 B
429465	1.2 KPP - ProTrg	14.05.2019	35.000,00		110,40	69,70	110,00	1/1	1990	SLAVŠINA	SLAVŠINA 23

Vsi rezultati

Št. poslov: 3
 Povp. pogodb. cena posla: 40.000,00
 Povprečna površina: 100,00
 Povprečna cena m²: 400,00

Obravnavana stavba:**Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt**

Primerljiva povprečna cena 400 €

Prilagoditve

Neto površina 116,8 m² 400 € 46.705 €

Velikost pripadajočega

stavbišča 170 m² 6 € -430 - 2.747 €

Lokacija -10% 43.958 € - 4.396 €

Dokončanje -izvedba, kvaliteta -10% 39.562 € - 3.956 €

Zunanja ureditev -5% 35.606 € - 1.780 €

Ocena po metodi primerljivih prodaj 33.825 €

Obravnavana stavba:

Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica

Primerljiva povprečna cena 400 €

Prilagoditev na pomožni objekt 120 €

Prilagoditve

Neto površina 57,7 m2 120 € 6.922 €

Velikost pripadajočega 100 m2 6 € -200 - 1.278 €

Lokacija -10% 5.644 € - 564 €

Dokončanje -izvedba, kvaliteta 0% 5.080 € - €

Zunanja ureditev 0% 5.080 € - €

Ocena po metodi primerljivih prodaj 5.080 €**Skopaj po metodi primerljivih prodaj 38.905 €**

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu



Združenje sodnih izvedencev in
sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Vajdi lokacijo
cerkvenjak

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: 4
 Povp. pogodb. cena posla: 132,50
 Povprečna površina: 90,95
 Povprečna cena m²: 1,46
 Izbrani rezultati
 Števil izbranih poslov: 0
 Povp. pogodb. cena posla: 0,00
 Povprečna površina: 0,00
 Povprečna cena m²: 0,00

Ihranjeni parametri iskanja
2017-08-23 16:24

Vrsta posla: ☐ Kupoprodajni ☒ Najemni
Vrste najemnega posla: 1 od 5 izbranih
Tip nepremičnine: ☒ Stavba in del stavbe ☐
Vrste delov stavb: 1 od 16 izbranih
Občina: vnese občino...
Naselje: vnese naselje...
Datum sklenitve: od 01.05.2018 do 16.05.2020

Seznam Zemljevid REN seznam

Map Satelit

Grafična izbira:

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
* 459010	NP - ProTrg	01.07.2018	100,00	-	33,30	24,90	33,30			1900	KAPELSKI VRH	KAPELSKI VRH 5
* 460276	NP - ProTrg	01.09.2018	150,00	-	124,10	91,50	172,00			1943	MURSKI VRH	MURŠČAK 16
* 463887	NP - ProTrg	02.10.2018	200,00	-	122,00	100,60	100,00			1965	RADENCI	GUBČEVA CESTA 1
* 492508	NP - ProTrg	10.03.2020	80,00	-	127,50	126,00	58,49			1960	MELE	LJUTOMERSKA CESTA 31

Vsi rezultati

Št. poslov: 4
 Povp. pogodb. cena posla: 132,50
 Povprečna površina: 90,95
 Povprečna cena m²: 1,46

Za pomožni objekt prilagodim višino najama

Ocena najema za pomožni objekt

0,73 €

Določitev mere kapitalizacije:

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Donosnost na netveganih naložb	3,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava 30% donosnosti netveganih naložb	0,90%
Upravljanje, vodenje investicije 15% od donosnosti netveganih naložb	0,45%
Mera kapitalizacije:	5,779%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Neto najem/m ² /m	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	sestavljajo vrednost denarnega toka
Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt				
Neto tlorisna površina	116,76	1,46 €	2.045,66 €	49 33.144 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica				
Neto tlorisna površina	57,68	0,73 €	505,30 €	35 7.520 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče) **40.664 €**

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt**

Leto gradnje	1998	stari del	1998
povprečna starost	1998		
Starost konstrukcije - povprečno	21 let		
Starost kratkotrajnih komponent	21 let		
F izvedbe	Izhodiščni ddv	9,50%	
1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.
			odpisana vrednost eur/m2
			sedanja vrednost eur/m2
			nova vrednost v eur

izkopi in temelji	30,00	100,00	21	6,30	23,70	2.536
zunanje in notranje stene - izolacija	110,00	100,00	21	23,10	86,90	9.300
masivni stropovi	90,00	100,00	21	18,90	71,10	7.609
strešna konstrukcija	25,00	100,00	21	5,25	19,75	2.114
kritina, obrobe	40,00	40,00	21	21,00	19,00	3.382
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	21	4,20	3,80	676
notranji ometi	35,00	60,00	21	12,25	22,75	2.959
zunanji ometi	40,00	60,00	21	14,00	26,00	3.382
estrih	25,00	60,00	21	8,75	16,25	2.114
vrata in okna	50,00	40,00	21	26,25	23,75	4.227
notranji opleski	10,00	15,00	21	10,00	0,00	845
talne obloge	25,00	40,00	21	13,13	11,88	2.114
488,00						
elektro instalacije	30,00	40,00	21	15,75	14,25	2.536
instalacije vodovoda in kanalizacije	45,00	40,00	21	23,63	21,38	3.804
ogrevanje	20,00	40,00	21	10,50	9,50	1.691
95,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	30,00	100,00	21	6,30	23,70	2.536

skupaj v eur:	613	219,30	393,70 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	671	240,13	431,10 eur/m2
skupaj v EUR	671 EUR/m2	240,13	431,10 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

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

Stanovanjska hiša:

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	115,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	121

Izmere:

vhod	2,17	3,15	1	6,84	6,84 m2
hodnik	1,89	1,67	1	3,16	3,16 m2
otroško soba	3,97	2,34	1	9,29	9,29 m2
kuhinja jedilnica	3,44	3,72	1	12,80	12,80 m2

soba	2,86	1,89	1	5,41	5,41 m2
soba	3,89	2,94	1	11,44	11,44 m2
kopalnica WC	1,9	1,79	1	3,40	3,40 m2
etaža - zunanji vhod					
predprostor vhod	1,8	2,2	0,5	3,96	1,98 m2
mandarda - delno obdelano	10,8	5,6	0,5	60,48	30,24 m2
Skupaj m2	#REF!			116,76	84,54 m2
Nova nabavna vrednost	84,54 m2		671 EUR/m2		56.747 EUR
Odpisana vrednost	84,54 m2		240 EUR/m2		20.301 EUR
Sedanja vrednost	84,54 m2		431 EUR/m2		36.446 EUR

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica**Leto gradnje **2004** stari del 2004povprečna starost **2004**Starost konstrukcije - povprečno **15 let**Starost kratkotrajnih komponent **15 let**

F izvedbe	Izhodiščni ddv	9,50%				
	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
0,8						
izkopi in temelji	30,00	100,00	15	4,50	25,50	1.231
zunanje in notranje stene - izolacija	96,00	100,00	15	14,40	81,60	3.939
masivni stropovi	0,00	100,00	15	0,00	0,00	0
strešna konstrukcija	25,00	100,00	19	4,75	20,25	1.026
kritina, obrobe	30,00	40,00	19	14,25	15,75	1.231
odvodnjavanje strehe	0,00	40,00	15	0,00	0,00	0
notranji ometi	0,00	60,00	15	0,00	0,00	0
zunanji ometi	0,00	60,00	15	0,00	0,00	0
estrih	20,00	60,00	15	5,00	15,00	821
vrata in okna	10,00	40,00	10	2,50	7,50	410
notranji opleski	0,00	15,00	15	0,00	0,00	0
talne obloge	0,00	40,00	10	0,00	0,00	0
211,00						
elektro instalacije	0,00	40,00	20	0,00	0,00	0
instalacije vodovoda in kanalizacije	0,00	40,00	20	0,00	0,00	0
ogrevanje	0,00	40,00	20	0,00	0,00	0
0,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	20,00	100,00	15	3,00	17,00	821

skupaj v eur:	231	48,40	182,60 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	253	53,00	199,95 eur/m2
skupaj v EUR	253 EUR/m2	53,00	199,95 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

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

Stanovanjska hiša:

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,3
---------------------------------------	------

Izmere:

leseni nadstrešek	4,09	5,09	0,2	20,82	4,164 m2
zidani , zaprti del	5,76	6,4	1	36,86	36,864 m2
Skupaj m2				57,68	41,03 m2
Nova nabavna vednost	41,03 m2			253 EUR/m2	10.378 EUR
Odpisana vrednost	41,03 m2			53 EUR/m2	2.174 EUR
Sedanja vrednost	41,03 m2			200 EUR/m2	8.203 EUR

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

Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt	33.825 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica	5.080 €
Stavbišče in stavbe skupaj	38.905 €
540 COGETINCI parc. št. 1023/2	694 €
Vse skupaj	39.599 €
Ponder	0,5

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt	33.144 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica	7.520 €
Stavbišča in stavbe skupaj	40.664 €
540 COGETINCI parc. št. 1023/2	694 €
Vse skupaj	41.358 €
Ponder	0,25

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Določitev vrednosti po parcelnih številkah (vrednosti iz primerljivih prodaj)

Katastrska občina	Številka parcele	
540 COGETINCI	1023/4	1.699 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt		36.446 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica		8.203 €
Skupaj parc. št. 1023/4		46.349 €
540 COGETINCI	1023/2	694 €
Vse skupaj nabavno vrednostni pristop		47.043 €

Ponder	0,25	
Ponderji skupaj za stavbe in stavbišče	1	
Ponderirana vrednost stavb in stavbišča		41.206 €
Koeficient ponderirana vrednoat/Navavno vrebostni pristop		0,889

Končna rekapitulacija:

<i>Katastrska občina</i>	<i>Številka parcele</i>	
540 COGETINCI	1023/4	1.511 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 190 - stanovanjski objekt		32.402 €
Katastrska občina 540 številka stavbe 191 - garaža delavnica		7.293 €
Skupaj parc. št. 1023/4		41.206 €
540 COGETINCI		1023/2
		694 €
Vse skupaj končna rekapitulacija		41.900 €

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

