VS0141587062

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. I 22/2023

parcela 540 1016 v deležu 5/8 od celote
parcela 540 1018 v deležu 5/8 od celote
parcela 540 1023/4 v deležu 1/1
parcela 540 1036/2 v deležu 5/8 od celote
parcela 540 1035/2 v deležu 5/8 od celote in
parcela 540 1023/2 v deležu 1/1

Naročnik: **Okrajno sodišče v Lenartu**
Jurovska cesta 15

2230 Lenart

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

22. avgust 2023

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 ... 3

6. Valuta ocenjevanja vrednosti ... 3

7. Namen ocenjevanja vrednosti ... 3

8. Datum ocenjevanja vrednosti: ... 3

9. Datum na katerega se vrednost nanaša ... 3

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve ... 3

11. 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. Opis in ustreznost komunalnih priključkov ... 6

15. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev ... 6

16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj ... 6

17. 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

18. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost ... 6

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti ... 7

19. Način tržnih primerjav ... 7

20. Na donosu zasnovan način ... 7

21. Nabavno vrednostni način: ... 8

V. MSOV 103 – Poročanje ... 9

22. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke: ... 9

23. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe: ... 9

24. Povzetek cenitvenega poročila ... 10

VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije 10

VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV) ... 23

VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila) ... 23

IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila) ... 23

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.
tel. 041 346 655
Email: janez.bruncic@gmail.com

2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence

- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, za leta 2020-2025
- 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

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, v Lenartu, Spis I 22/2023

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:

22. avgust 2023

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

22. avgust 2023

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Nepremičnino sem si ogledal 14. 8. 2023
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladil z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.

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

11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

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

- Podatki naročnika
- Obvestila strankam z dne 5. 8. 2023

Zap. št.	Sprejemna številka	Naslovnik	Naslovna pošta	Vrednost v EUR	Masa kg	Masa g	Odkupnina v EUR	Opomba
1	2	3	4	5				
2	RR 770217705	DRŽAVNO ODVETNIŠTVO						F 22/2023
		Ul. SKOFJA MAKSIMILIJANA DRŽEČNIKA 6, 2000 MARIBOR						
3	RR 770217831	IVAN VERBOŠT						F 22/2023
		GRABONOŠKI VRH 1, 2236 CERKVENJAK						

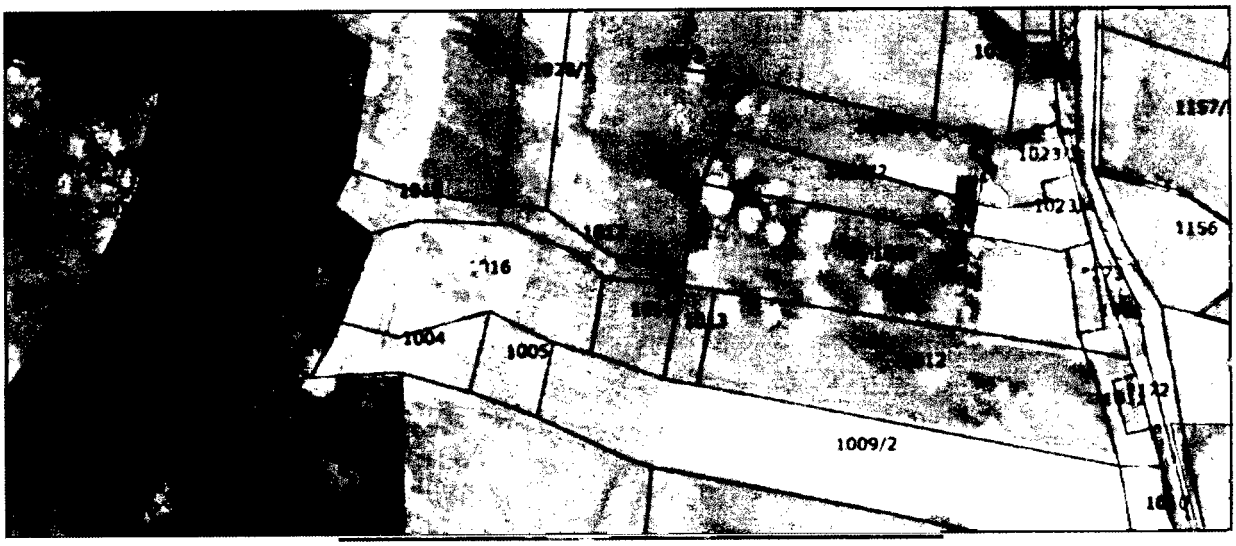
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI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

13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



- Območja stanovanj
- Stanovanjske površine
- Stanovanjske površine za posebne namene
- Površine podeželskega naselja
- Površine počitniških hiš
- Območja centralnih dejavnosti
- Osrednja območja centralnih dejavnosti
- Druga območja centralnih dejavnosti
- Območja proizvodnih dejavnosti
- Površine za industrijo

Najboljša kmetijska zemljišča
Kmetijska zemljišča
Druga kmetijska zemljišča
Gozdna zemljišča

Objekta sta grajena na stavbnem zemljišču - območje podeželskega naselja.

14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov

Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

15. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Po poznavanju so tla običajne nosilnosti.

16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju ni okoljskih tveganj.

17. 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

18. 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 ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

19. Način tržnih primerjav

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

Ocenjevalec vrednosti naj bi izbral primerljive posle v naslednjem miselnem okviru:
a) dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
b) 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;
c) posli, ki so se zgodili bliže datumu ocenjevanja vrednosti, so bolj reprezentativni za trg na ta datum, kot so po datumu starejši posli, zlasti na nestanovitnih trgih;
d) za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
e) 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;
f) informacije o primerljivih poslih *naj bi* prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
g) dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli

a) stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
b) pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega *sredstva* ali glede primerljivih *sredstev*;
c) 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;
d) dobičkonosnost *sredstev* ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
e) dosedanja in pričakovana rast;
f) 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).

20. Na donosu zasnovan način

40.1 Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
40.2 Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:
a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.
Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

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

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

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

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

Diskontna mera
Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, *naj ne bi* bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganj, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem *sredstva*. Za pripravo diskontne mere lahko ocenjevalci vrednosti uporabijo katero koli razumno metodo. Čeprav je za pripravo ali določitev primernosti diskontne mere na voljo več metod, je nekaj običajnih navedenih na tem nepopolnem seznamu:
e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

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

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

21. 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 utegnilo 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

22. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na ostale posebne ali pomembne predpostavke nisem bi opozorjen.

23. 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, … kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem.

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

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem posamezne metode določim končno ocenjeno tržne vrednost.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na lokaciji prodajajo za ca 14 EUR/m2, gozd za ca 0,7 EUR/m2 in kmetijska zemljišča za ca 2 EUR/m2.

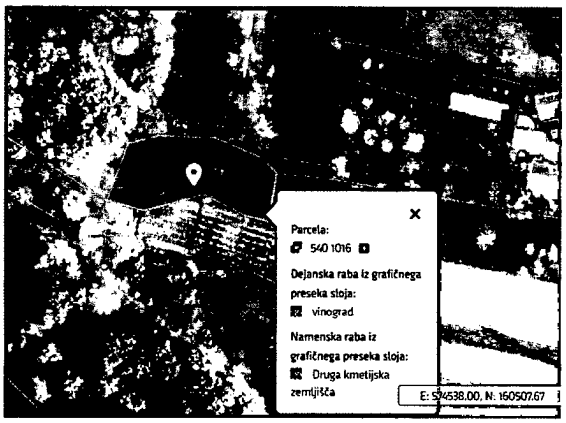
Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni stanovanjski objekti prodajajo za ca 500 EUR/m^2 neto površine. Stavbišče je zajeto v povprečju tržnih prodaj.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben objekt ca 2,2 EUR/m^2 neto površine.

24. Povzetek cenitvenega poročila

Na osnovi analiz, ki so izdelane v celotnem poročilu, ocenjujem, da ocenjeni znesek predstavlja tržno vrednost.

VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije



Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1016
- Površina parcele: 1.205 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 20,21 €
- Število bonitetnih točk: 47
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
vinograd	34,3 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	50,8 %
gozdna zemljišča	14,9 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**
druga kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
		Ni posebnih režimov parcele.

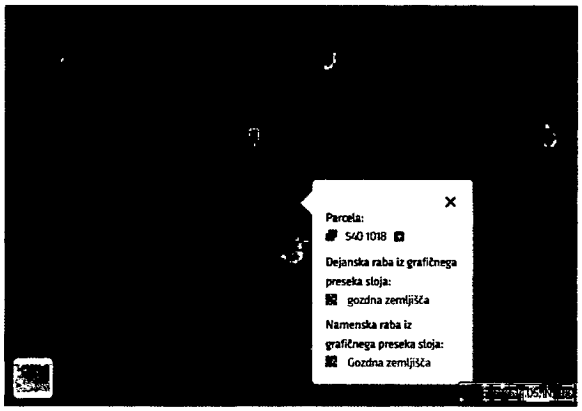
Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient
100 %	7

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5/8

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status Na parceli ni vpisanega upravljavca.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8



Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1018
- Površina parcele: 1.280 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: 8,82 €
- Število bonitetnih točk: 52
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

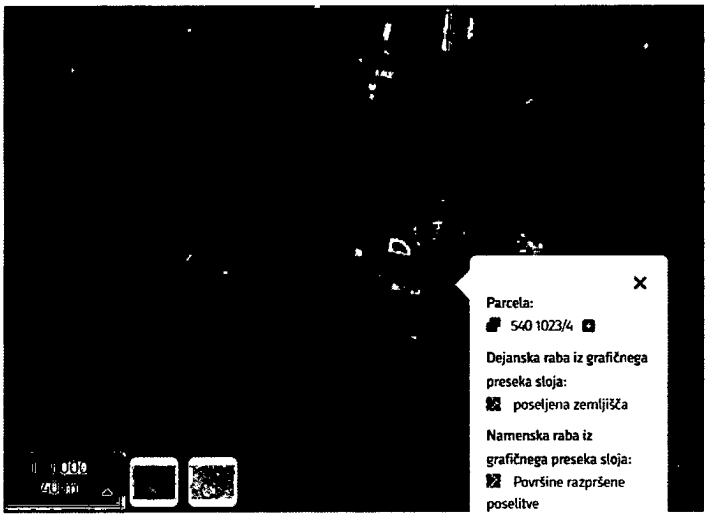
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**
gozdna zemljišča	100 %

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 / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5/8



Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1023/4
- Površina parcele: 266 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča, tloris stavbe	48 %
poseljena zemljišča	52 %

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 razpršene poselitve	100 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
		Ni posebnih režimov parcele.

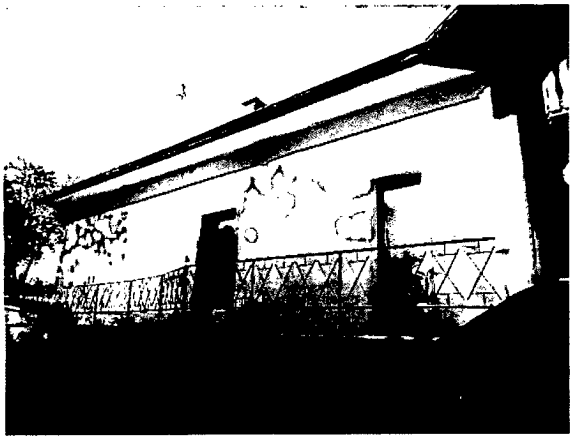
Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient
	Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

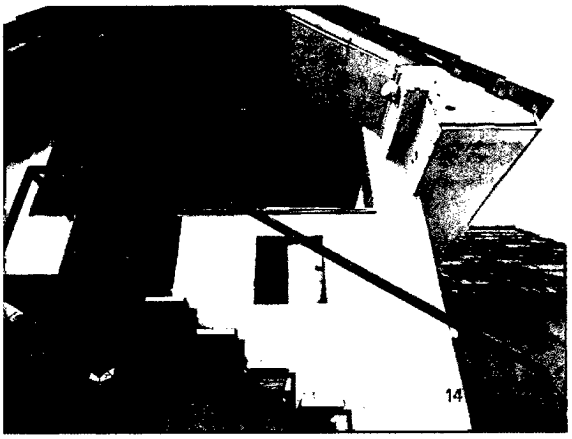
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
540 COGETINCI	190
540 COGETINCI	191





Stavba

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1998
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /

- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe
Cerkvenjak, Grabonoški Vrh 1

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
540 COGETINCI	1023/3	76 m²	76 m²
540 COGETINCI	1023/4	65 m²	65 m²

Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Cerkvenjak, Grabonoški Vrh 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 115,2 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 121 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

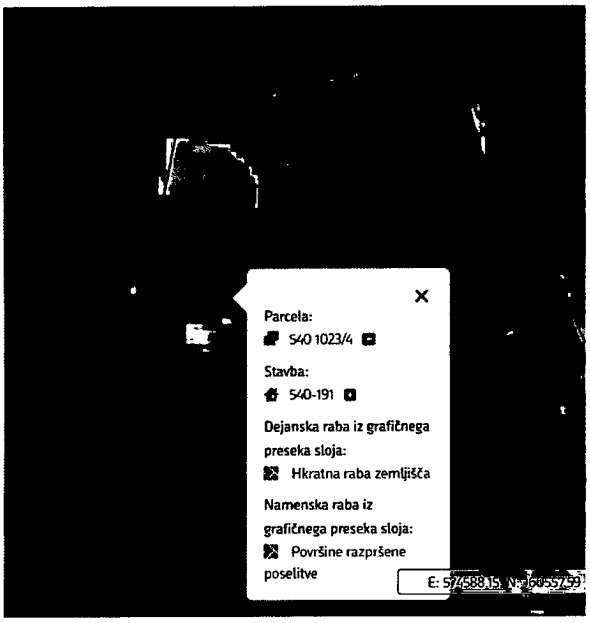
Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	115,2 m²
nerazporejen prostor	5,8 m²

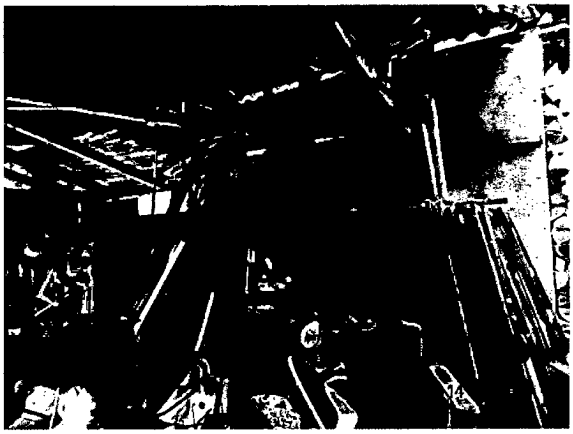
Vrsta prostora	Površina prostora
Sestavina dela stavbe	**Površina sestavine dela stavbe** Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.

Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
			Za del stavbe ni podatkov o energetski izkaznici.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1





Stavba

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka stavbe: 191 lopa
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 1
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1925
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Ne
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe
Stavba nima naslova.

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
540 COGETINCI	1023/1	12 m²	12 m²
540 COGETINCI	1023/2	12 m²	12 m²
540 COGETINCI	1023/3	18 m²	18 m²
540 COGETINCI	1023/4	38 m²	38 m²

Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 42,3 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 42,3 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

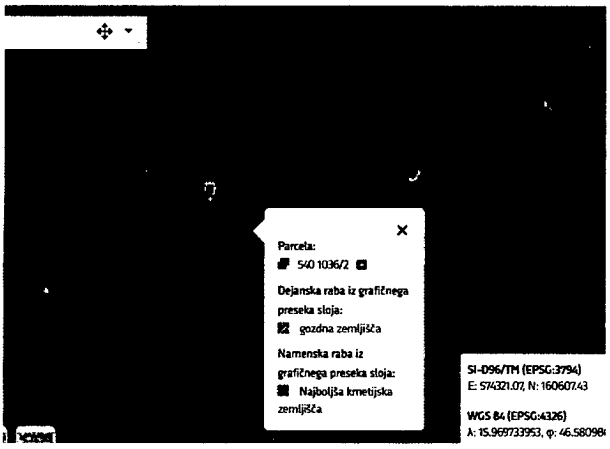
Vrsta prostora	Površina prostora
kmetijski prostor	42,3 m²
Sestavina dela stavbe	**Površina sestavine dela stavbe**
	Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.

Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
			Za del stavbe ni podatkov o energetski izkaznici.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1



λ: 15.969733953, φ: 46.580986528

Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1036/2
- Površina parcele: 696 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 5,19 €
- Število bonitetnih točk: 52
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	25,9 %
gozdna zemljišča	74,1 %

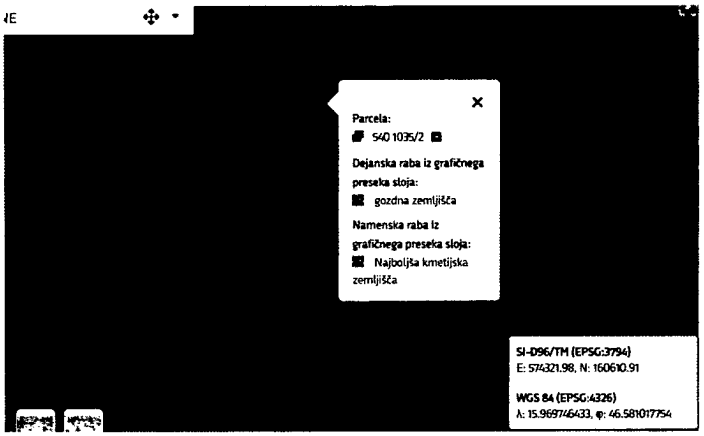
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**
najboljša kmetijska zemljišča	100 %

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 / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8



Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1035/2
- Površina parcele: 161 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 1,11 €
- Število bonitetnih točk: 52

- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

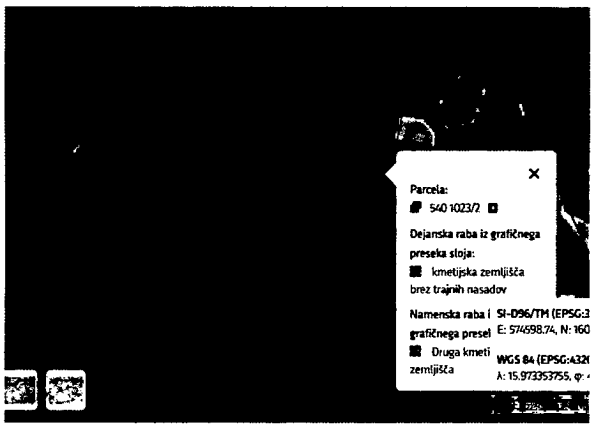
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	**Delež namenske rabe zemljišč na parceli**
najboljša kmetijska zemljišča	100 %

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 / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5/8



Parcela

- Katastrska občina: 540 COGETINCI
- Številka parcele: 1023/2
- Površina parcele: 604 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 5,5 €

- Število bonitetnih točk: 56
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
		Ni posebnih režimov parcele.

Odprtost zemljišča	Rastiščni koeficient
	Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status
			Na parceli ni vpisanega upravljavca.

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Stavbe na parceli

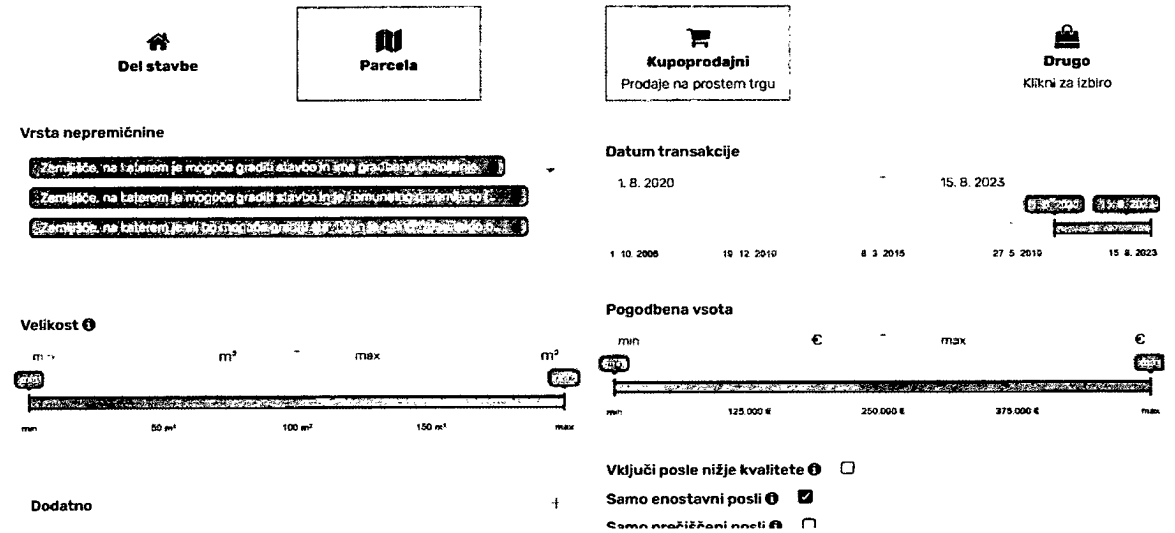
Katastrska občina	Številka stavbe
540 COGETINCI	191

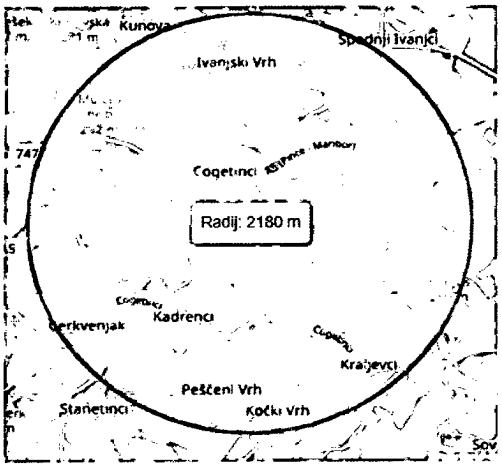
VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV)

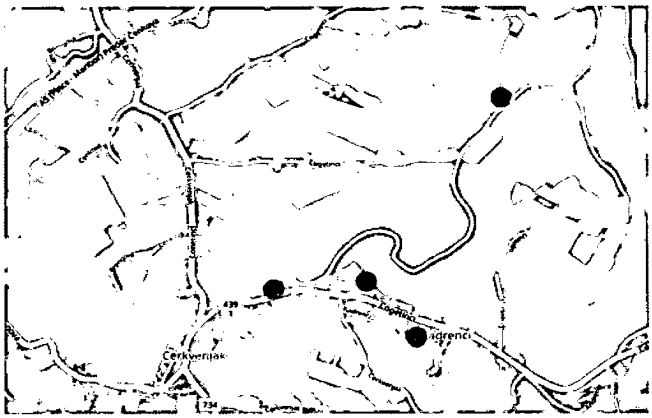
VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)

IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

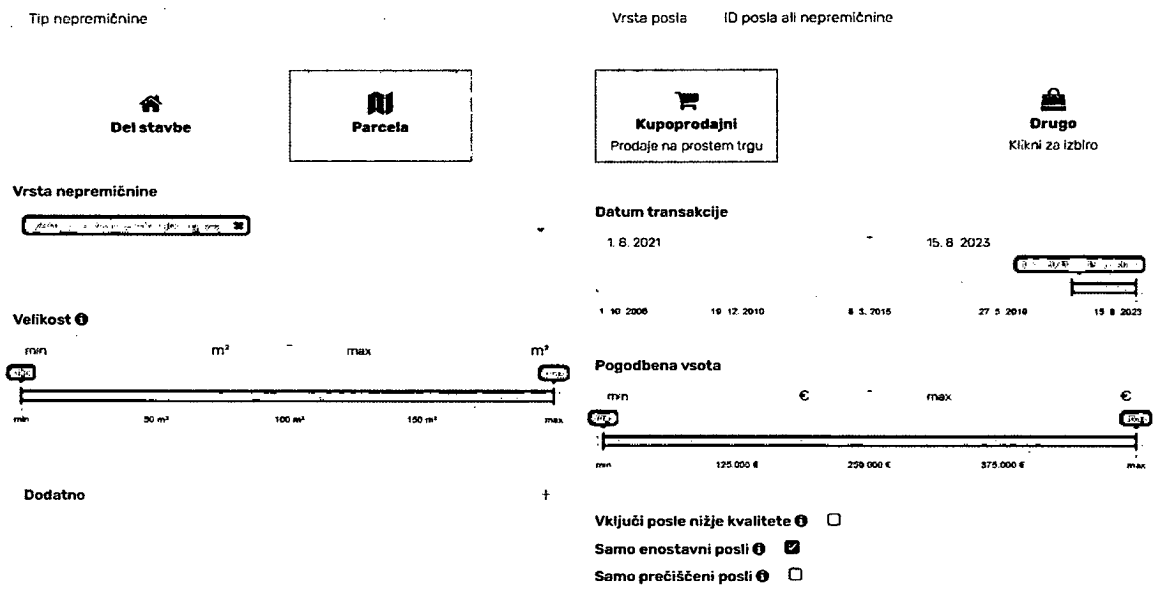
Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

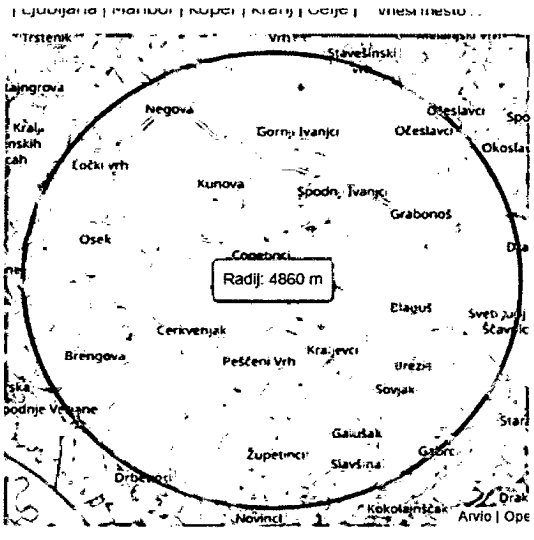


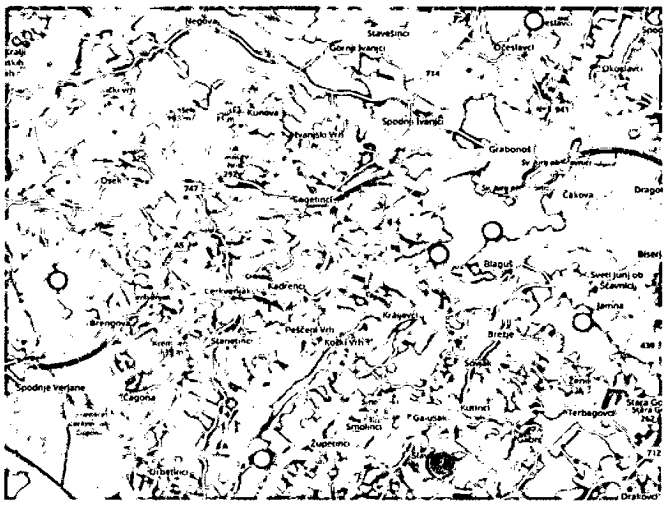




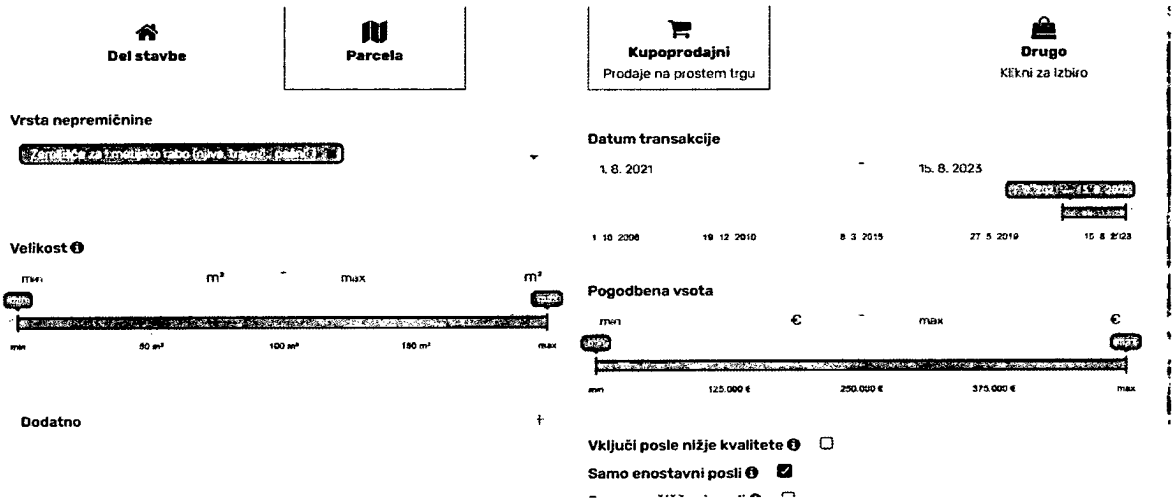
Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Vrednostna cona - model
522652	11.11.2020	13.500 €	14,39	938	COGETINCI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
640308	17.12.2021	3.380 €	10,00	338	CERKVENJAK	STAVBNA ZEMLJIŠČA
671900	09.09.2022	43.000 €	14,75	2915	COGETINCI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
Skupaj		59.880 €		4191	m2	
Povprečno			14,29 €			

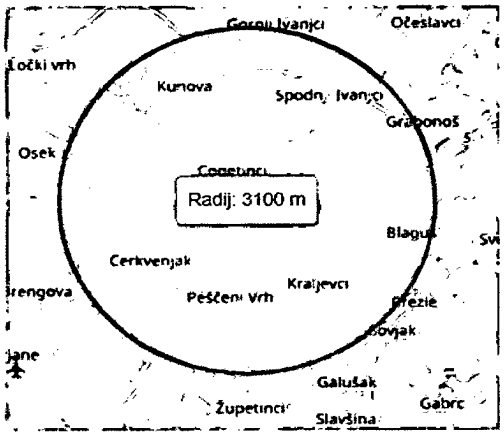


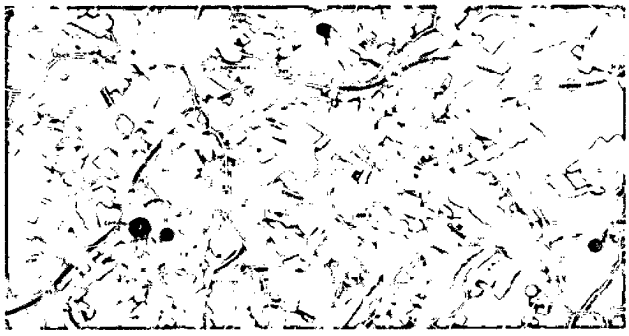




Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Vrednostna cona - model
559510	08.09.2021	9.000 €	1,03	8.700	GRABONOŠ	GOZD
583093	27.08.2021	1.529 €	0,40	3.823	SLAVŠINA	GOZD
630892	16.11.2021	8.000 €	0,73	11.003	JAMNA	GOZD
634168	25.11.2021	7.500 €	0,69	10.905	OČESLAVCI	GOZD
644263	13.01.2022	10.000 €	0,59	16.836	BRENGOVA	GOZD
680875	08.12.2022	7.500 €	0,89	8.406	KRALJEVCI	GOZD
736115	23.03.2023	3.000 €	0,56	5.366	GALUŠAK	GOZD
741972	14.04.2023	10.000 €	0,74	13.514	ŽUPETINCI	GOZD
Skupaj:		56.529 €		78.553		
Povprečno			0,72 €			







Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Vrednostna cona - model
640543	17.01.2022	10.300 €	3,00	3.434	BRENGOVA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
656457	15.04.2022	3.000 €	1,58	1.893	BRENGOVA	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
738196	30.03.2023	4.500 €	1,32	3.403	SOVJAK	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Skupaj:		17.800 €		8.730		
Povprečno			2,04 €			

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		***14,29***		***10,00***
Pogoji prodaje, financiranje, namen		0,71		0,50
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
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		15,00		10,50
Ponder - uteži	1	0,5		0,5
		7,50		5,25

Prilagojena vrednost v EUR/m2 ***12,75 €***

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1016 2,04 €
Površina parcele: 1.205 m² 1205 1,63 € 1.966 €
Veliki naklon, elno gozd -20%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli — Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča — 100%

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1018 2,04 €
Površina parcele: 1.280 m² 1280 1,63 € 2.088 €
Veliki naklon, elno gozd -20%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli — Delež namenske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča — 100%

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1023/4
Površina parcele: 266 m² 266 12,75 € 3.392 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli — Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve — 100%

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1036/2
Površina parcele: 696 m² 696 0,72 € 501 €
Dejansko gozd
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli — Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča — 100%

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1035/2
Površina parcele: 161 m² 161 0,72 € 116 €

Dejansko gozd

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100%

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka parcele: 1023/2

Površina parcele: 604 m²	604	2,04 €	1.232 €

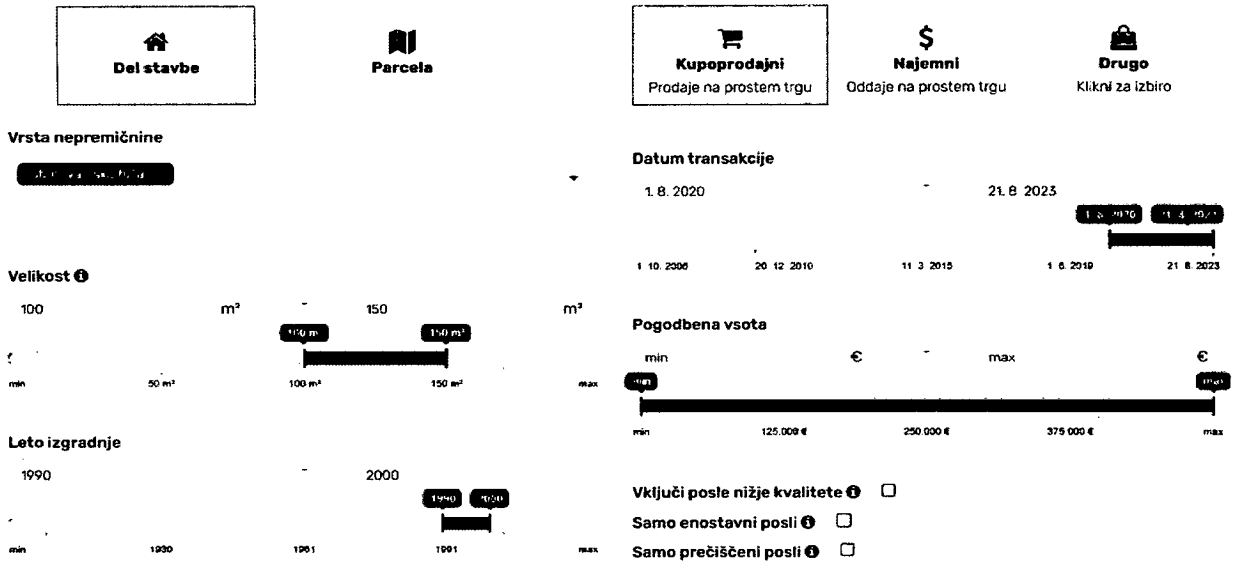
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	100%

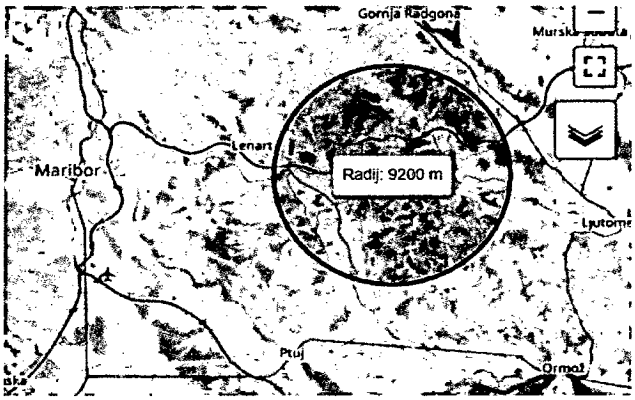
Vsa zemljišča skupaj:	9.293 €

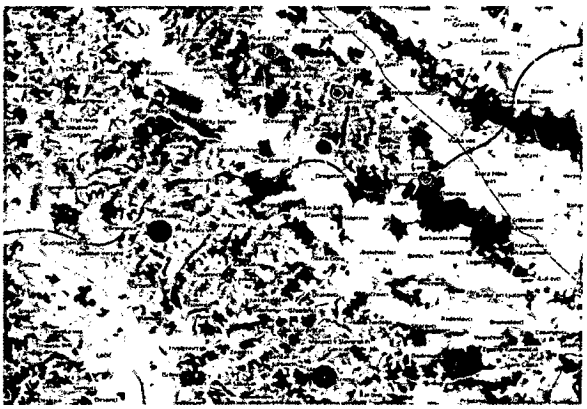
Od stega:

Stavbišče	3.392 €
Kmetijska zemljišča	5.902 €
Skupaj	9.293 €

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem







Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Vrednostna cona - model
24.05.2021	60.000 €	794,0	BUCECOVCI	1990	142,0	HIŠE
08.07.2021	75.000 €	1.000,0	MORAVCI	1990	118,0	HIŠE
25.08.2021	60.000 €	317,0	KAPELSKI VRH	1998	123,0	HIŠE
10.06.2022	40.500 €	1.000,0	BRENGOVA	1993	124,4	HIŠE
07.12.2022	90.000 €	1.000,0	JANZEV VRH	2000	147,8	HIŠE
08.03.2023	50.000 €	631,0	RUCMANCI	1996	101,5	HIŠE
Skupaj:	375.500 €	4742,00		11967	756,7	m2
Povprečno:	496,23 €	EUR/m2				
		6,27	m2/m2 stavbe	1995		

Za pomožni objekt	15%	496,23 €	74,44 €	/m2

Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka stavbe: 191 lopa

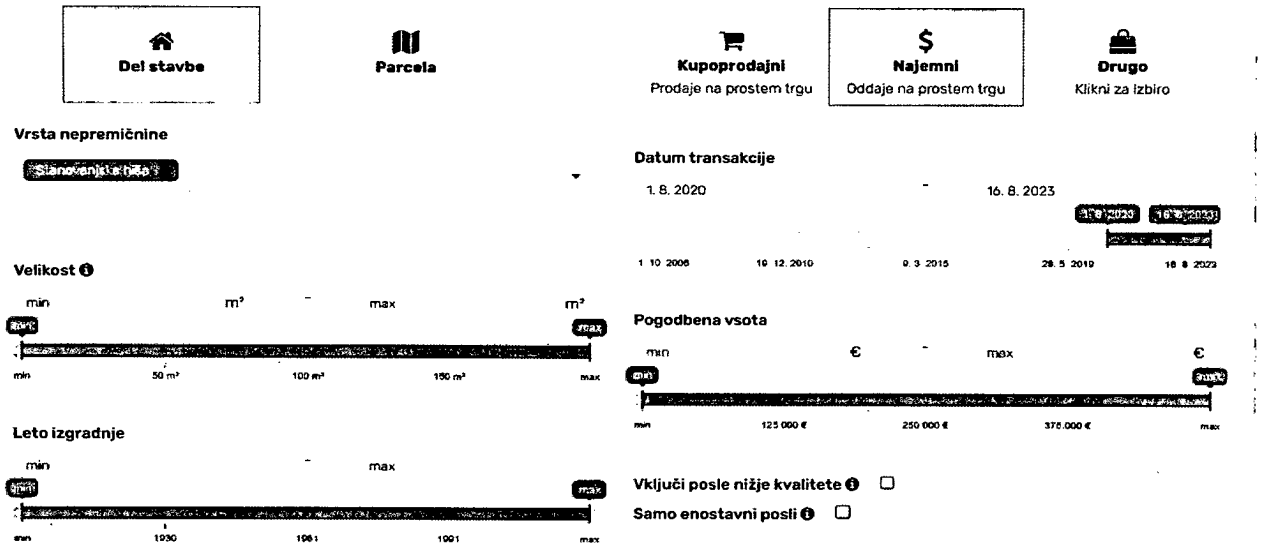
Primerljiva povprečna cena		74,44 €			
Prilagoditve					
Neto površina	42,3 m2			74 €	3.149 €
Velikost pripadajočega stavbišča	60 m2	12,75 €	0		- €
Lokacija dostop		0%		3.149 €	- €
Časovni zamik		7%		3.149 €	220 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		-5%		3.149 €	- 157 €
Zunanja ureditev		0%		3.212 €	- €
Ocena po metodi primerljivih prodaj					***3.212 €***

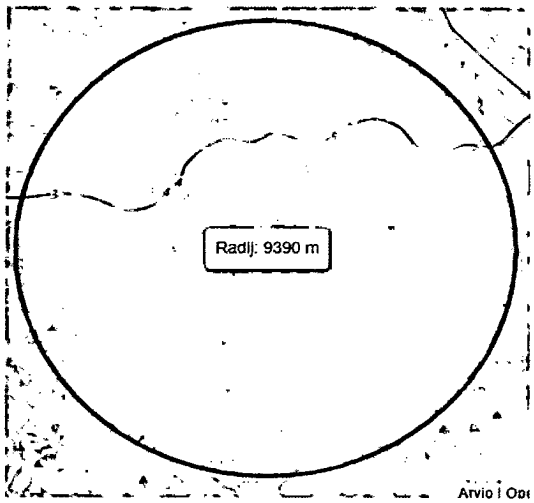
Katastrska občina: 540 COGETINCI
Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša

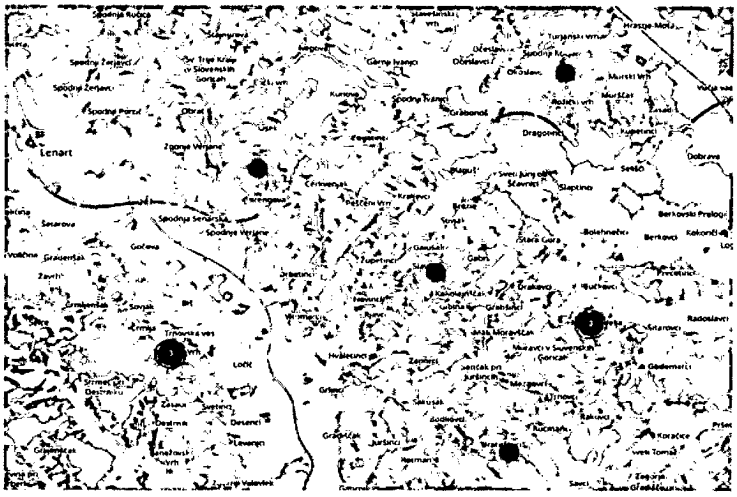
Primerljiva povprečna cena		496,23 €			
Prilagoditve					
Neto površina	121,0 m2			496 €	60.044 €
Velikost pripadajočega stavbišča	206 m2	12,75 €	-964		- 12.295 €
Lokacija dostop		0%		47.749 €	- €
Časovni zamik		7%		47.749 €	3.342 €
Leto gradnje		5%		51.091 €	2.299 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		-5%		53.390 €	- 2.670 €
Zunanja ureditev		0%		50.721 €	- €
Ocena po metodi primerljivih prodaj					***50.721 €***

Skupaj metoda primerljivih prodaj	***53.932 €***

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu







Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina delov stavb [m2]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Dejanska/namenska raba dela stavbe
556327	01.10.2021	200,00 €	2,17	92,0	Stanovanjska hiša	TRNOVSKI VRH	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
664198	01.09.2022	230,00 €	2,50	92,0	Stanovanjska hiša	TRNOVSKI VRH	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
688709	01.02.2021	90,00 €	1,80	50,0	Stanovanjska hiša	BUČKOVCI	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi

688765	01.01.2021	150,00 €	1,88	80,0	Stanovanjska hiša	ROŽIČKI VRH	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
700193	01.01.2021	230,00 €	2,71	85,0	Stanovanjska hiša	BRENGOVA	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi

Skupaj:	900 €	399 m2
Povprečno	2,256 €	

PRILAGODITVE:

časovni zamik	7%			2,481 €	EUR/m2
Kvaliteta,...	-15%		-	0,34 €	EUR/m2
Stanovanjski objekt				2,143 €	EUR/m2
Za pomožni objekt	20%	od tega		0,429 €	EUR/m2

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	3,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,90%
Upravljanje , vodenje investicije	0,45%
Mera kapitalizacije:	5,779%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/mesec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Sedanja vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 191 lopa Neto tlorisna površina	42,30	0,43 €	217,54 €	20	2.541 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša Neto tlorisna površina	121,00	2,14 €	3.111,43 €	60	51.994 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu	***54.534 €***

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 540 COGETINCI

Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša

Leto gradnje	*1998*	
Starost konstrukcije	*24*	*let*
Starost kratkotrajnih komponent	*24*	*let*
F izvedbe	*9,50%*	

1,3	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	40,00	100,00	24	9,60	30,40	4.840
zunanje in notranje stene	120,00	100,00	24	28,80	91,20	14.520
stropovi	100,00	100,00	24	24,00	76,00	12.100
strešna konstrukcija	50,00	100,00	24	12,00	38,00	6.050
kritina, obrobe	70,00	40,00	24	42,00	28,00	8.470
notranji ometi	40,00	60,00	24	16,00	24,00	4.840
fasada	70,00	60,00	24	28,00	42,00	8.470
estrih	30,00	60,00	24	12,00	18,00	3.630
vrata in okna	60,00	40,00	24	36,00	24,00	7.260
notranji opleski	15,00	15,00	24	15,00	0,00	1.815
talne obloge	40,00	40,00	24	24,00	16,00	4.840
635,00						
elektro instalacije	45,00	40,00	24	27,00	18,00	5.445
vodovod, sanitarna oprema	60,00	40,00	24	36,00	24,00	7.260
ogrevanje	50,00	40,00	24	30,00	20,00	6.050
45,00						
Zunanja ureditev	40,00	40,00	24	24,00	16,00	4.840
indirektni stroški	50,00	100,00	24	12,00	38,00	6.050
skupaj v eur:	***880***			***376,40***	***503,60***	*eur/m2*
ddv	***9,50%***					
vrednost z ddv	***964***			***412,16***	***551,44***	*eur/m2*
skupaj v EUR	***964 EUR/m2***			***412,16***	***551,44***	*EUR/m2*

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)	
Neto tlorisna površina dela stavbe: 121 m²	121	1	1	121,00	121	m2
Skupaj m2				121,00	121,00	m2

Nova nabavna vednost	121,00 m2	964 EUR/m2	116.596	EUR
Odpisana vrednost	121,00 m2	412 EUR/m2	49.871	EUR
Ocena, poškodbe, nedokončanje			-10.000	EUR
Sedanja vrednost	*121,00 m2*	*551 EUR/m2*	*56.724*	*EUR*

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 540 COGETINCI

Številka stavbe: 191 lopa

Leto gradnje	*1925*	
Starost konstrukcije	*97*	*let*
Starost kratkotrajnih komponent	*32*	*let*
F izvedbe	*9,50%*	

1,3	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	30,00	120,00	97	24,25	5,75	1.269
stene zidovi	100,00	120,00	97	80,83	19,17	4.230
strešna konstrukcija	40,00	120,00	97	32,33	7,67	1.692
kritina, obrobe	35,00	40,00	35	30,63	4,38	1.481
tlak	20,00	60,00	55	18,33	1,67	846
vrata in okna	30,00	40,00	38	28,50	1,50	1.269
notranji opleski	0,00	15,00	97	0,00	0,00	0
talne obloge	0,00	40,00	97	0,00	0,00	0
255,00						
elektro instalacije	0,00	40,00	97	0,00	0,00	0
vodovod, sanitarna oprema	0,00	40,00	97	0,00	0,00	0
ogrevanje	0,00	40,00	97	0,00	0,00	0
0,00						
Zunanja ureditev	10,00	40,00	97	10,00	0,00	423
indirektni stroški	30,00	120,00	97	24,25	5,75	1.269
skupaj v eur:	***295***			***249,13***	***45,88***	***eur/m2***
ddv	***9,50%***					
vrednost z ddv	***323***			***272,79***	***50,23***	***eur/m2***
skupaj v EUR	***323***	***EUR/m2***		***272,79***	***50,23***	***EUR/m2***

Določitev površin obravnavanega objekta:

Vrsta prostora	dolžina m1 (m2) / Površina prostora	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)	
Neto tlorisna površina dela stavbe: 42,3 m²	42,3	1	1	42,30	42,30	m2
Skupaj m2				42,30	42,30	m2

Nova nabavna vednost	42,30	m2	323	EUR/m2	13.664	EUR
Odpisana vrednost	42,30	m2	273	EUR/m2	11.539	EUR
Sedanja vrednost	*42,30*	*m2*	*50*	*EUR/m2*	*2.125*	*EUR*

Poročanje (MSOV 103)
Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj

Kmetijska zemljišča in gozdovi	5.902 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 191 lopa	3.212 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša	50.721 €
Skupaj stavbe in stavmišča	53.932 €
Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	59.834 €
Ponder 0,8	

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Kmetijska zemljišča in gozdovi	5.902 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 191 lopa	2.541 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša	51.994 €
Skupaj stavbe in stavbišča	54.534 €
Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	60.436 €
Ponder 0,1	

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka parcele: 1016	1.965,54
Številka parcele: 1018	2.087,88
Številka parcele: 1023/4	3.391,79
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša	56.724 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 191 lopa	2.125 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka parcele: 1036/2	500,86
Številka parcele: 1035/2	115,86
Številka parcele: 1023/2	1.232 €
Vse skupaj Nabavno vrednostni pristop	68.143 €

Od tega :		
Kmetijska zemljišča		5.902 €
Stavbe in stavbišča		62.241 €
Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop		68.143 €
Ponder za stavbe in stavbišče	0,1	
Ponder skupaj	1	

Ocena tržne vrednosti

Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem	*54.823 €*
Skupaj ocena tržne vrednosti	***60.725 €***
Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom	0,881

Končna ocenjena vrednost

	celota	delež	ocena vrednosti deleža
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka parcele: 1016	1.966 €	5/8	1.228 €
Številka parcele: 1018	2.088 €	5/8	1.305 €
Številka parcele: 1023/4	2.988 €	1	2.988 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 190 stanovanjska hiša	49.964 €	1	49.964 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka stavbe: 191 lopa	1.872 €	1	1.872 €
Katastrska občina: 540 COGETINCI Številka parcele: 1036/2	501 €	5/8	313 €
Številka parcele: 1035/2	116 €	5/8	72 €
Številka parcele: 1023/2	1.232 €	1	1.232 €
Ocena tržne sedanje vrednosti skupaj:	***60.725 €***		58.974 €

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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO IN ZEMLJIŠČA
JANEZ BRUNČIČ
Cankarjeva 12
GORNJA RADGONA