

VS0078760732

1

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

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev parc. št.:

- 511/7 k.o. 197 – Orehovci, v deležu 13/60

Naročnik: Okrajno Sodišče v Gornji Radgoni

Kerenčičeva 3

9250 Gornja Radgona

Sodni cenilec in izvedenec:

Bruncič Janez dipl. inž. grad.



15. 10. 2018

I. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so 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;
- so prikazane moje analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni so 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, ter nismo pristranski 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;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- 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.

II. Omejitveni pogoji – (90) hierarhija pravic:

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.

Premoženjske pravice imajo svoje lastne značilnosti, kar je prikazano v naslednjih primerih:

a) Čeprav popolna pravica zagotavlja časovno neomejeno popolno lastništvo, je lahko podvržena učinku podrejenih pravic. Take podrejene pravice bi med drugim lahko bile najemi, omejitve s strani predhodnega lastnika ali zakonska omejitve.

b) Najemna pravica je ustanovljena za določeno obdobje, potem pa se premoženje vrne nazaj imetniku nadrejene pravice, iz katere je bila ustanovljena. Najemna pogodba običajno nalaga obveznosti najemjemalcu, npr. plačilo najemnine in drugih stroškov. Določa pa lahko tudi pogoje ali omejitve, na primer glede uporabe premoženja ali kakršnega koli prenosa pravice nekomu drugemu.

c) Pravica do uporabe je lahko časovno neomejena ali dana za določeno obdobje. Pravica je lahko določena s tem, da njen imetnik zanjo plačuje ali izpolnjuje nekatere druge pogoje.

Lastninske pravice na nepremičninah in vseh ostalih povezanih pravic nisem preverjal.

III. Obseg dela MSOV(101) Uporabljeno gradivo

- Ogled izmere in fotografski posnetki objekta na dan 15. 10. 2018
- Odredba o določitvi izvedenca št. I 174/2018
- Obvestilo strankam o datumu ogleda z dne 8. 10. 2018
- Digitalni podatki o parceli in nepremičnini
- Tržne transakcije pridobljene iz aplikacije Cenilec.

IV. Prisotni pri ogledu:

- Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

V. Uporabljeni predpisi:

- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Elementi določitve vrednosti nepremičnin modela vrednotenja GURS (razmerje med neto in uporabno površino stavb)
- 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
- Standard SIST ISO 9836
- Metode vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017)
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Uradni list RS št. 88/2010, 1/2012 in 35/2013.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih, Ur. l. RS št. 17/2015
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Uradni list RS, št. 50/2015.

VI. Pridobljene odločbe in certifikati-licence:

- 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
- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, z dne 23.4.2015.
- Potrdilo CEEPNI o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij, 3-5. Julij 1996.

15. 10. 2018

- 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
- 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

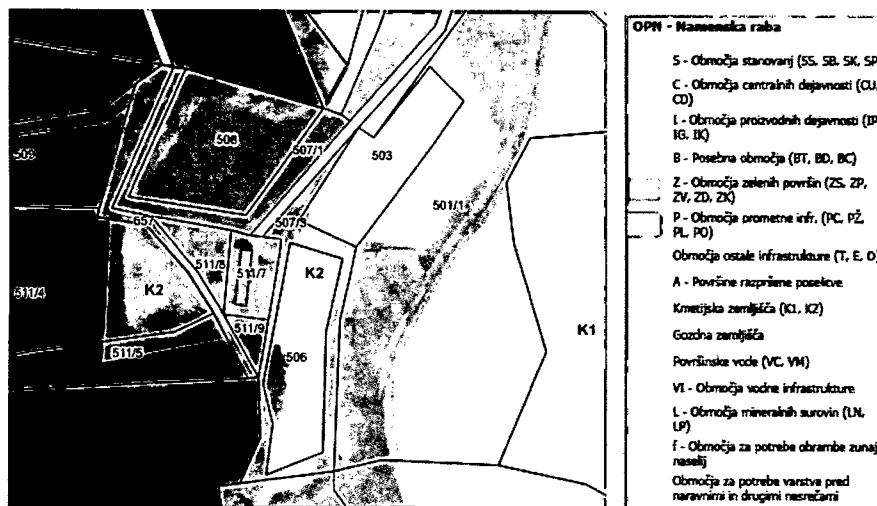
VII. Namen uporabe mnenja:

Za potrebe sodišča.

VIII. Datum izdelave mnenja:

Datum na katerega se nanaša cenitev je 15. oktober 2018.

IX. Podatki o soseski – trendi razvoja soseske:



Vaška naselitev. V bližini se nahajajo posamezni stanovanjski objekti oz. kmetije. Večjih sprememb se v soseski ne pričakuje.

X. Podatki o lokaciji:

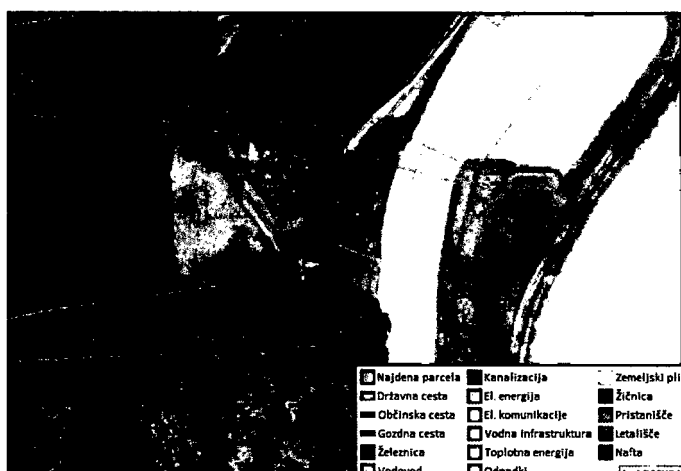
Stavno zemljišče je od asfaltirane krajevne ceste oddaljeno cca 800m. Do stavbišča vodi slabo urejena makadamska pot. Stavbišče je blago nagnjeno.

XI. Podatki o legalnosti gradnje:

15. 10. 2018

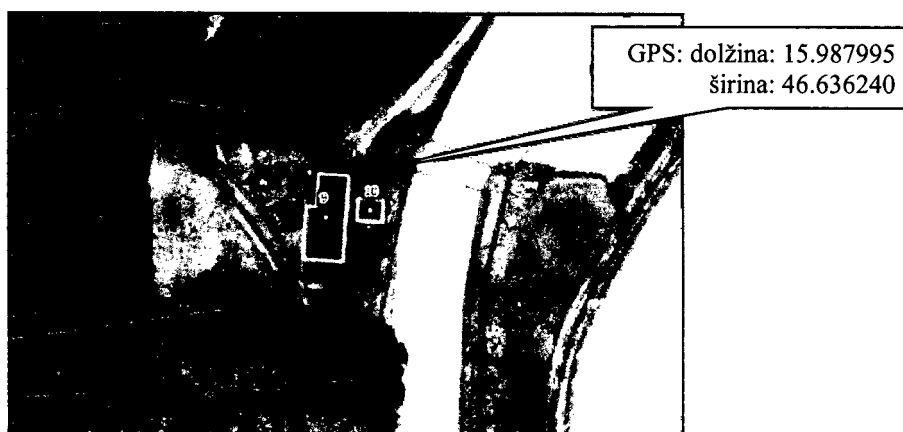
Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo.

XII. Komunalna opremljenost:



Parcela je delno komunalno opremljena in sicer z vodovodom in elektriko in telefonijo.

XIII. Obseg dela - podatki o nepremičninah, pravice na nepremičninah MSOV(400):



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)
197 OREHOVCI	511/7	608	NE	0,70

Katastrska občina 197 Številka parcele 511/7

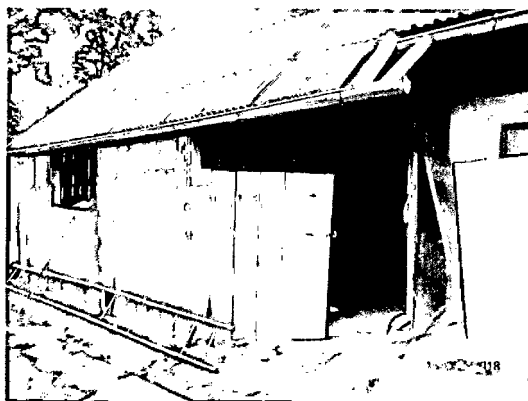
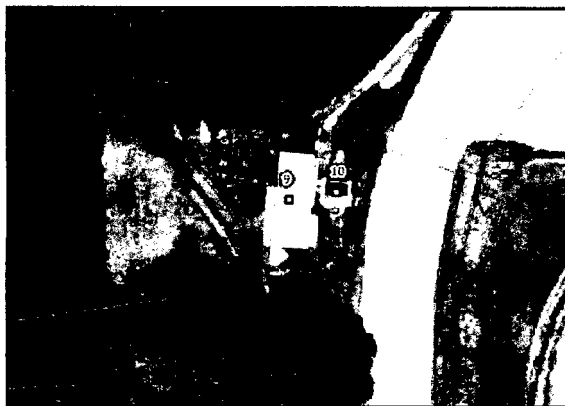
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	296
Pozidano zemljišče	312

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	608

197 OREHOVCI		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost (EUR)
Del stavbe	9 - 1	100	PKO	1	-	201,00	201,00
Del stavbe	9 - 2	100	HIS	4	-	12.308,16	12.308,16

15. 10. 2018

Del stavbe	10 - 1	100	PKO	1	-	156,00	156,00
Parcela	511/7	33	HIS	4	-	1.376,00	1.376,00
		67	ZPS *	-	-	0,00	
Vrednost nepremičnine							14.041 €



Katastrska občina

197 OREHOVCI

Katastrski vpis

NE

Število delov stavbe

2

15. 10. 2018

Katastrska občina 197 številka stavbe 9 – Stanovanjska hiša in kmetijski objekt

NASLOV STAVBE	Ptujška Cesta 25	
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
197 OREHOVCI	511/7	*204
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,2	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1900	
LETO OBNOVE STREHE	2003	
LETO OBNOVE FASADE	2003	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	

Katastrska občina 197 številka stavbe 9 številka dela stavbe 1 – Kmetijski del

NASLOV DELA STAVBE	Ptujška Cesta 25
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	80,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	80,0

Katastrska občina 197 številka stavbe 9 številka dela stavbe 2 – Stanovanje

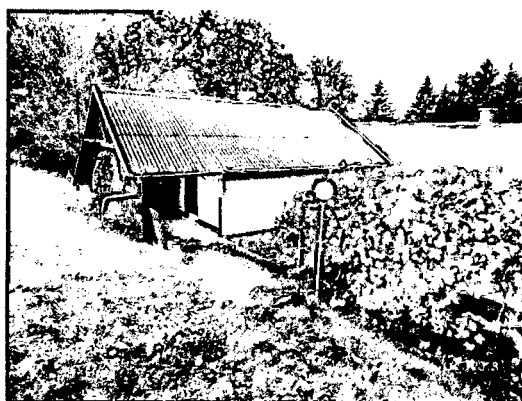
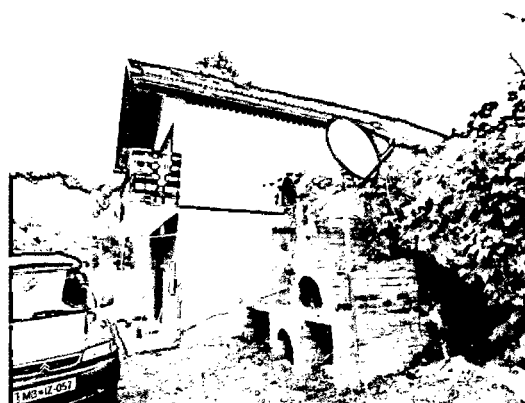
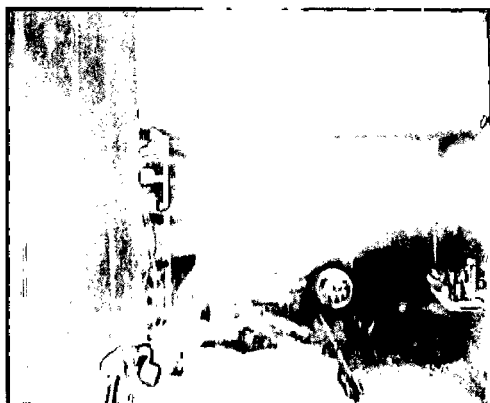
NASLOV DELA STAVBE	Ptujška Cesta 25
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	25,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	25,0
LETO OBNOVE OKEN	2003
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2003
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1

Opis stavbe št. 9: Stanovanjska hiša s kmetijskim objektom

Osnovna starost objekta je iz leta 1900. Objekt je enoetažen. V letu 2003 so se vršila večja vzdrževalna dela, uredila se je fasada, PVC okna in vrata, v stanovanjskem delu se je uredil WC, kopalnica in kuhinja. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so opečno zidani. Fasada

15. 10. 2018

je klasični omet. Strop je lesen. Ostrešje je lesno. Kritina je valovita bituminizirana lepenka, v delu poškodovana in v slabem stanju. Kleparski izdelki so pocinkani. Del objekta se uporablja kot stanovanje, drugi del pa kot pomožni gospodarski objekt, shramba oz, drvarnica. Objekt je opremljen z elektro instalacijami, vodovodom in kanalizacijo. Ogrevanje je klasično.



Katastrska občina

197 OREHOVCI

Številka stavbe

10

Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt

DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe

15. 10. 2018

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	20,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	20,0
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
197 OREHOVCI	511/7
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
*37	
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	6,0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da

Opis stavbe št. 10: Kmetijski objekt – klet, soba

Objekt je bil grajen okrog leta 1980. Etažnost objekta je K+P. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so delno zidani z betonskim zidakom, delno pa z opečnim votlakom. Fasada je klasični omet in oplesk. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Okna so lesena. V notranjosti je objekt dokončan in se uporablja kot pomožni oz. objekt.

XIV. Načini in metode ocenjevanja vrednosti - standard MSOV 105

Naloga ocenjevalca vrednosti je, da izbere primerno metodo ali metode za vsak posel ocenjevanja vrednosti. Skladnost z MSOV-ji lahko zahteva, da ocenjevalec vrednosti uporabi metodo, ki ni opredeljena ali omenjena v MSOV-jih.

XV. Način tržnih primerjav

20.1 Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

20.2 Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti.

20.4 Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih

podatkov, ki temeljijo na trgu (npr. metrike ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi, kot so dejanski donosi in donosnost).

XVI. Na donosu zasnovan način

50.1 Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. To so variacije metode diskontiranega denarnega toka (DCF) in v nadaljevanju navedene zasnove deloma ali v celoti veljajo za vse metode na donosu zasnovanega načina.

50.9 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

50.20 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

50.29 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.

50.30 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.

XVII. Nabavno vrednostni način

70.2 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.

70.3 Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost.

70.4 Ključni koraki pri metodi nadomestitvene vrednosti so:

- a) izračunajte stroške, ki bi jih imel značilni udeleženec trga, ki bi hotel ustvariti ali pridobiti sredstvo, ki bi mu zagotavljalo enakovredno koristnost;
- b) ugotovite, ali je potrebno kakršno koli znižanje vrednosti za fizično, funkcionalno ali zunanjo zastarelost, povezano z ocenjevanim sredstvom;

c) odštejte vsa znižanja vrednosti od celotnih stroškov, da dobite vrednost ocenjevanega sredstva.

70.5 Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega sredstva, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

70.11 Sestavine stroškov se lahko razlikujejo glede na vrsto sredstva in naj bi na dan ocenjevanja vrednosti vključevale neposredne in posredne stroške, ki bi bili potrebni za zamenjavo ali ponovno izdelavo sredstva. Nekatere običajne postavke, ki jih je treba upoštevati, so:

- a) neposredni stroški:
 - 1) material in
 - 2) delo;
- b) posredni stroški:
 - 1) stroški prevoza,
 - 2) stroški montaže,
 - 3) honorarji (oblikovanje, dovoljenja, storitve arhitektov, pravnikov itd.),
 - 4) druga plačila storitev (provizije, pristojbine itd.),
 - 5) režijski stroški,
 - 6) davki,
 - 7) stroški financiranja (npr. obresti na dolžniško financiranje) in
 - 8) pribitek dobička oz. podjetniški dobiček ustvarjalcu sredstva (npr. donos naložbenikom).

80.1 V okviru nabavno vrednostnega 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.

80.2 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.

80.3 Pri deprecijaciji in/ali zastarelosti naj bi upoštevali fizično trajanje in dobo gospodarne uporabe sredstva:

- a) fizično trajanje pomeni, kako dolgo bi lahko sredstvo uporabljali, preden bi bilo izrabljeno ali ga ne bi bilo več gospodarno popravljati ob predpostavki rednega vzdrževanja, vendar brez upoštevanja kakršnih koli možnosti za prenovu ali obnovo;
- b) doba gospodarne uporabe pomeni, kako dolgo se predvideva, da bi sredstvo še lahko ustvarjalo finančne donose ali zagotavljalo nefinančno korist v svoji sedanji rabi. Na to

bo vplivala stopnja funkcionalne ali gospodarske zastarelosti, ki ji je sredstvo izpostavljeno.

80.6 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.

80.7 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.

XVIII. Pregled tržnih analiz in analize okolja (za podlago vrednosti MSOV 104):

Vse podatke primerljivih prodaj in najemov pridobim iz aplikacije CENILEC <https://cenilci.cgsplus.si/Login/Default.aspx?ReturnUrl=%2f>. Pri pridobivanju podatkov o tržnih prodajah upoštevam kriterij:

- lokacija, izbiramo območja lokacije nepremičnine, ki jo cenim
- datuma prodaje, izbiram datum čim bližje datumu na katero se nanaša cenitev
- leto gradnje, izbiram letnice grajenih objektov ki so čim bližje letnici grajenega objekta, ki ga cenim
- višino transakcije, izbiram transakcije, ki so čim bližji predpostavljenimi vrednosti obravnavane nepremičnine
- prodano površini, izbiram površine, ki so čim bližje površini, ki je predmet cenitve.

S takšnim pristopom se izogibam potrebam po večjih prilagoditvah med posameznimi znanimi tržnimi transakcijami.

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča prodajajo povprečno za 8,7 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 stanovanjskih objektov je razvidno, da se podobne stanovanjske hiše po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno za 260 EUR/m². V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

Iz pregleda primerljivih prodaj kmetijskih objektov je razvidno, da se podobni objekti po starosti, velikosti in površini prodajajo povprečno za ca 150 EUR/m². V oceno je zajeto tudi stavbišče pod stavbo.

Iz pregleda primerljivih najemnin za stanovanjske hiše ugotavljam da je to možno doseči povprečno za ca 1,8 EUR/m². Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta.

Iz pregleda primerljivih najemnin za kmetijske objekte ugotavljam da je to možno doseči povprečno za ca 0,7 EUR/m². Najemnine so odvisne od lokacije in opremljenosti objekta.

XIX. Podlaga vrednosti – tržna vrednost (MSOV 104)

30.1 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.

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

a) "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.

XX. Poročilo o ocenjevanju vrednosti (MSOV 103) - Izračuni - vrednotenje po treh metodah

Najdi lokacijo

Najdi posel

Najdi REN nepremičnino

☒ Del stavbe
 ☐ Zemljišče

Šifra KO

Št. stavbe

Št. dela stav

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov:	4
Povp. pogodb. cena posla:	11.517,00
Povprečna površina:	1.126,25
Povprečna cena m ² :	10,23

Izbrani rezultati

Števil izbranih poslov:	4
Povp. pogodb. cena posla:	11.517,00
Povprečna površina:	1.126,25
Povprečna cena m ² :	10,23

Vrsta posla:

Vrste kupoprodajnega posla:

Tip nepremičnine:

Vrste zemljišč:

Občina:

Datum sklenitve:

Kupoprodajni Najemni

1 od 5 izbranih

Stavba in del stavbe Zemljišče

3 od 10 izbranih

od 01.10.2014 do 02.10.2018

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Map

Satelit

[illegible]

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		8,73		5,64
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
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	boljše	-2	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		6,73		5,64
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		5,39		1,13

Prilagojena vrednost v EUR/m2		6,52
Katastrska občina	Številka parcele	
197 OREHOVCI	511/7	
NAMENSKA RABA	Površina (m2)	
površine razpršene poselitve	608	
Vsa zemljišča skupaj		3.962 €

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem

Najdi lokacijo:

Najdi posel:

Najdi REN nepremičnino:

Statistika

Vsi rezultati:

Št. poslovi: 3

Povp. pogodb. cena posla: 43.000,00

Povprečna površina: 95,67

Povprečna cena m²: 449,48

Izbrani rezultati:

Število izbranih poslov: 3

Povp. pogodb. cena posla: 43.000,00

Povprečna površina: 95,67

Povprečna cena m²: 449,48

Vrste posla: ☒ Kupoprodajni ☐ Najemni

Vrste kupoprodajnega posla: 1 od 5 izbranih

Tip nepremičnine: ☒ Stavbe in del stavb ☐ Zemljišče

Vrste delov stavb: 1 od 15 izbranih

Občina:

Naseje:

Datum sklenitve: od 01.10.2015 do 02.10.2018

Seznam Zemljevid REN seznam

Map Satelit

Obravnavana stavba: Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt

Neto površina 130,0 m²

Uporabna površina 50,0 m² Razmerje 0,4

Grajeno leta 1900 točke 50

Velikost pripadajočega stavbišča 608 m² faktor Fpr 0,6

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina stavbe	Uporabna površina	Velikost stavbišča m ²	EUR/m ²
321.083		18.04.2017	BELTINCI	1257	KmetOb	1890	39	39		
321.083	35.000 €	18.04.2017	BELTINCI	1257	StanH	1890	89,9	60		
Prilagoditve:							128,9	99	671	272 €

299 €	Površina	1,10	
5.043 €	Starost razlika	10	
- €	Čas prodaje	0,00%	
- €	Lokacija	0,00%	
- 8.068 €	Fizične značilnosti	-20,00%	
- 12.909 €	Razlika faktorja Fpr	-40,00%	
- 410 €	Razlika vrednosti parcele	-63,00 m ²	
18.953 €	Prilagojena vrednost		146 €
	Utež	60%	87 €



364.908	22.000 €	5.01.2018	KICAR	638	StanH	1890	100	0	418	220 €
---------	----------	-----------	-------	-----	-------	------	-----	---	-----	-------

Prilagoditve:			
6.600 €	Površina	30,00	
4.086 €	Starost razlika	10	
- €	Čas prodaje	0,00%	
- €	Lokacija	0,00%	
- 9.806 €	Fizične značilnosti	-30,00%	
2.288 €	Razlika faktorja Fpr	10,00%	
1.239 €	Razlika vrednosti parcele	190,22 m ²	
26.407 €	Prilagojena vrednost		203 €
	Utež	20%	41 €

379.843		16.03.2018	ZGORNJE VE	102	KmetOb	1960	32	32		
379.843	72.000 €	16.03.2018	ZGORNJE VE	101	StanH	1910	97	75		

Prilagoditve:			
558 €	Površina	1,00	
- 10.365 €	Starost razlika	10	
- €	Čas prodaje	0,00%	
- €	Lokacija	0,00%	
- 18.658 €	Fizične značilnosti	-30,00%	
- 17.414 €	Razlika faktorja Fpr	-40,00%	
- 7.115 €	Razlika vrednosti parcele	-1092,00 m ²	
19.006 €	Prilagojena vrednost		146 €
	Utež	20%	29 €

Skupaj uteži 100%

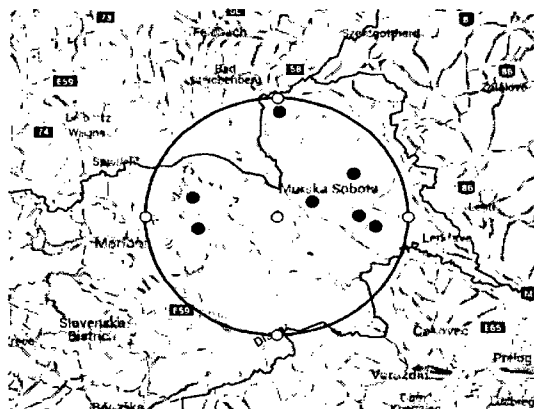
Ocena	20.455 €	157 EUR/m ²	262 €
-------	----------	------------------------	-------

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - kmetijski in ostali objekti**Statistika****Vsi rezultati**

Št. poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 60.520,29
 Povprečna površina: 343,29
 Povprečna cena m²: 176,30

Izbrani rezultati

Števil izbranih poslov: 7
 Povp. pogodb. cena posla: 60.520,29
 Povprečna površina: 343,29
 Povprečna cena m²: 176,30



ID posla	Sestavljenost posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina stavbe	Cena €/m ²
140.475	DS: 2; Z: 1		18.04.2014	ODRANCI	64	ODRANCI	KmetOb	1974	276	
140.475	DS: 2; Z: 1	64.284 €	18.04.2014	ODRANCI	63	ODRANCI	StanH	1976	205,8	
									481,8	133 €
160.445	DS: 4; Z: 15		11.06.2014	JUROVSKI DOL	19	SVETI JURIJ V	KmetOb	1964	275,2	
160.445	DS: 4; Z: 15		11.06.2014	JUROVSKI DOL	20	SVETI JURIJ V	StanH	1927	160	
160.445	DS: 4; Z: 15		11.06.2014	JUROVSKI DOL	21	SVETI JURIJ V	KmetOb	1964	144,6	
160.445	DS: 4; Z: 15	207.000 €	11.06.2014	JUROVSKI DOL	17	SVETI JURIJ V	KmetOb	1900	120,3	
									700,1	296 €
163.693	DS: 3; Z: 1		10.08.2014	VEŠČICA	327	MURSKA SOB	KmetOb	1968	122,9	
163.693	DS: 3; Z: 1		10.08.2014	VEŠČICA	328	MURSKA SOB	TehPomP	1968	60	
163.693	DS: 3; Z: 1	27.500 €	10.08.2014	VEŠČICA	326	MURSKA SOB	StanH	1968	73,6	
									256,5	107 €
208.880	DS: 2; Z: 8		14.05.2015	KREMBERK	205	SVETA ANA	KmetOb	1974	194	
208.880	DS: 2; Z: 8	43.000 €	14.05.2015	KREMBERK	207	SVETA ANA	StanH	1805	105,4	
									299,4	144 €
214.111	DS: 3; Z: 1		5.06.2015	DOKLEŽOVJE	211	BELTINCI	KmetOb	1980	48,3	
214.111	DS: 3; Z: 1		5.06.2015	BELTINCI	210	BELTINCI	KmetOb	1967	30	
214.111	DS: 3; Z: 1	33.000 €	5.06.2015	DOKLEŽOVJE	210	BELTINCI	StanH	1967	75	
									153,3	215 €
244.760	DS: 2; Z: 1		20.11.2015	ZAMARKOVA	97	LENART	KmetOb	1967	432	
244.760	DS: 2; Z: 1	25.000 €	20.11.2015	ZAMARKOVA	98	LENART	KmetOb	1967	31,5	
									463,5	54 €
254.394	DS: 3; Z: 3		9.02.2016	BOGOJINA	632	MORAVSKE T	KmetOb	1971	130,5	
254.394	DS: 3; Z: 3		9.02.2016	BOGOJINA	17	MORAVSKE T	KmetOb	1971	220,7	
254.394	DS: 3; Z: 3	56.000 €	9.02.2016	BOGOJINA	18	MORAVSKE T	StanH	1971	136,2	
									487,4	115 €
Povprečna prodaja primerljivih kmetijskih objektov:										152 €

Dejanske ocenjene vrednosti po prilagoditvi

EUR/m²

Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba
 Neto tlorisna površina 40,00 m² 215 €

8.611 €

Skupaj primerljive prodaje kmetijske stavbe s stavbiščem**8.611 €**

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Najdi lokacijo:

Najdi posel:

Najdi REN nepremičnino:

• Del stavbe • Zemljišče

Šifra KO St. stavbe St. dela stav

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 4

Povp. pogodb. cena posla: 212,50

Povprečna površina: 88,00

Povprečna cena m²: 2,41

Izbrani rezultati

Štev. izbranih poslov: 4

Povp. pogodb. cena posla: 212,50

Povprečna površina: 88,00

Povprečna cena m²: 2,41

Vrsta posla: Vrste najemnega posla: Tip nepremičnine: Vrste delov stavb: Občina: Neseje: Datum sklenitve: od 01.10.2015 do 02.10.2018

Kupoprodaja • Najemni

1 od 5 izbranih

Stavba in del stavbe

1 od 16 izbranih

Seznam Zemljišče REN seznam

Map Satelit

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Oddana površina	Cena €/m ²
266.248	ProTrg	350 €	13.05.2016	NEDELICA	347	TURNIŠČE	StanH	1940	100	
266.248	ProTrg	350 €	13.05.2016	NEDELICA	347	TURNIŠČE	KmetOb	1940	104	
									204	1,72 €
292.775	ProTrg	50 €	5.10.2016	POČEHOVA	663	MARIBOR	StanH	1900	70	0,71 €
305.686	ProTrg	100 €	29.12.2016	SKOKE	645	MIKLAVŽ NA	StanH	1930	87	1,15 €
337.601	ProTrg	350 €	1.08.2017	STUDENCI	3815	MARIBOR	StanH	1933	95	3,68 €
Povprečna cena najema stanovanjske hiše:										1,82 €

Prilagoditev najema

Odstopanja od povprečja:

- Kvaliteta	0%	- €
- Lokacija	0%	- €
- Razmerje med uporabno in neto površino Fpr	60%	- 0,73 €

Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše 1,09 €

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Oddana površina	Cena €/m ²
35.589	ProTrg	600	1.12.2012	PONIKVA	188	ŠENTJUR	KmetOb	1979	596,5	
35.589	ProTrg	600	1.12.2012	PONIKVA	186	ŠENTJUR	KmetOb	1988	917,2	
									1513,7	0,40 €
83.099	ProTrg	207,4	28.11.2013	ZRKOVCI	414	MARIBOR	KmetOb	1978	254,7	0,81 €
86.653	ProTrg	852,78	15.08.2011	SREDIŠČE	335	SREDIŠČE OB	KmetOb	1973	700	1,22 €
163.358	ProTrg	91,5	1.06.2014	ZGORNJA VIŽIN	82	RADLJE OB D	KmetOb	1992	432	
163.358	ProTrg	91,5	1.06.2014	ZGORNJA VIŽIN	83	RADLJE OB D	KmetOb	1985	500	
									932	0,10 €
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	MARIBOR-GRAD	1290	MARIBOR	Drug	1963	465	
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	KRČEVINA	34	MARIBOR	KmetOb	1990	46	
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	KOŠAKI	23	MARIBOR	KmetOb	1972	345	
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	MARIBOR-GRAD	2599	MARIBOR	KmetOb	1823	5442,5	
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	SLATINA	12	KUNGOTA	KmetOb	1981	13,5	
168.904	ProTrg	6344	30.09.2014	KRČEVINA	34	MARIBOR	KmetOb	1990	261	
									6573	0,97 €
Povprečna cena najema kmetijskega objekta:										0,70 €

Prilagoditev najema

Odstopanja od povprečja:

- Kvaliteta	0%	- €
- lokacija	0%	- €
Skupaj prilagoditev višina najema kmetijskega objekta		0,70 €

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

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Seuana vrednost denarnega toka
Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt					
Neto tlorisna površina	130,00	1,09 €	1.699,68 €	15	16.749 €
Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba					
Neto tlorisna površina	40,00	1,00 €	480,00 €	32	6.930 €
Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)					23.680 €

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt**Leto gradnje **1900**Starost konstrukcije **118 let**Starost kratkotrajnih komponent **15 let**

F izvedbe	Izhodiščni ddv	9,50%			sedanja	nova vrednost
1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	vrednost eur/m2	v eur
izkopi in temelji	25,00	140,00	118,00	21,07	3,93	2.250
zunanje in notranje stene - izolacija	120,00	140,00	118,00	101,14	18,86	10.800
stropovi	80,00	140,00	118,00	67,43	12,57	7.200
strešna konstrukcija	25,00	140,00	118,00	21,07	3,93	2.250
kritina, obrobe	35,00	40,00	30,00	26,25	8,75	3.150
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	15,00	3,00	5,00	720
notranji ometi	35,00	60,00	15,00	8,75	26,25	3.150
zunanj ometi	30,00	60,00	15,00	7,50	22,50	2.700
estrih	25,00	60,00	15,00	6,25	18,75	2.250
vrata in okna	50,00	40,00	15,00	18,75	31,25	4.500
notranji opleski	10,00	15,00	15,00	10,00	0,00	900
talne obloge	25,00	40,00	15,00	9,38	15,63	2.250
468,00						
elektro instalacije	35,00	40,00	15,00	13,13	21,88	3.150
instalacije vodovoda in kanalizacije	45,00	40,00	15,00	16,88	28,13	4.050
80,00						
indirektni stroški	10,00	140,00	118,00	8,43	1,57	900

skupaj v eur:	558	339,02	218,98 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	611	371,22	239,79 eur/m2
skupaj v EUR	611 EUR/m2	371,22	239,79 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Kmetijski del:					
Kmetijski del	80,00	1,00	0,50	80,00	40,00 m2
Stanovanjski del:					
Kuhinja, kopalnica, stranišče, 1 soba	50,00	1,00	1,00	50,00	50,00 m2
Skupaj m2				130,00	90,00 m2
Uporabna površina				50,00	
Nova nabavna vednost	90,00 m2			611 EUR/m2	54.991 EUR
Odpisana vrednost	90,00 m2			371 EUR/m2	33.410 EUR
Sedanja vrednost	90,00 m2			240 EUR/m2	21.581 EUR

Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba

Leto gradnje	1980					
Starost konstrukcije	38 let					
Starost kratkotrajnih komponent	15 let					
F izvedbe	22,00%					
	Izhodiščni ddv					
	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
1						
izkopi in temelji	25,00	80,00	38,00	11,88	13,13	1.000
zunanje in notranje stene - izolacija	105,00	80,00	38,00	49,88	55,13	4.200
stropovi	90,00	80,00	38,00	42,75	47,25	3.600
strešna konstrukcija	20,00	80,00	38,00	9,50	10,50	800
kritina, obrobe	30,00	40,00	15,00	11,25	18,75	1.200
odvodnjavanje strehe	8,00	40,00	15,00	3,00	5,00	320
notranji ometi	27,00	60,00	15,00	6,75	20,25	1.080
estrih	20,00	60,00	15,00	5,00	15,00	800
vrata in okna	40,00	40,00	15,00	15,00	25,00	1.600
notranji opleski	10,00	15,00	15,00	10,00	0,00	400
375,00						
elektro instalacije	30,00	40,00	15,00	11,25	18,75	1.200
instalacije vodovoda in kanalizacije	20,00	40,00	15,00	7,50	12,50	800
50,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	10,00	80,00	38,00	4,75	5,25	400
skupaj v eur:	435			188,50	246,50	eur/m2
ddv	22,00%					
vrednost z ddv	531			229,97	300,73	eur/m2
skupaj v EUR	531 EUR/m2			229,97	300,73	EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Pritličje					
Kmetijski objekt	40,00	1,00	1,00	40,00	40,00 m2
Skupaj m2				40,00	40,00 m2
Nova nabavna vednost	40,00 m2		531 EUR/m2		21.228 EUR
Odpisana vrednost	40,00 m2		230 EUR/m2		9.199 EUR
Sedanja vrednost	40,00 m2		301 EUR/m2		12.029 EUR

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

Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt	s stavbiščem	20.455 €
Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba	s stavbiščem	8.611 €
Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj		29.065 €
Ponder	0,34	

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt	s stavbiščem	16.749 €
Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, k s stavbiščem		6.930 €
Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu		23.680 €
Ponder	0,33	

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Določitev vrednosti po parcelnih številkah (vrednosti iz primerljivih prodaj)

katastrska občina:	parc. št.	
197 OREHOVCI	511/7	3.962 €
Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt		21.581 €
Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba		12.029 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	511/7	37.572 €

Vrednost posesti po nabavno vrednostnem načinu		37.572 €
Ponder	0,33	
Ponderji skupaj	1	

Ponderirana vrednost stavbišč in objektov 30.095 €

Končna ponderirana vrednost posesti		30.095 €
Koeficient prilagoditve za končno rekapitulacijo, ponderirane vrednosti pridobljene po treh metodah		0,80101

Končna rekapitulacija ponderirane vrednosti

<i>katastrska občina:</i>	<i>parc. št.</i>		<i>delež 13/60</i>
197 OREHOVCI	511/7	3.173 €	688 €
Katastrska občina 197 št. stavbe 9 – Stan. hiša in kmet. objekt		17.286 €	3.745 €
Katastrska občina 197 številka stavbe 10 – Kmetijski objekt, klet, soba		9.635 €	2.088 €
SKUPAJ PARC. ŠT.	511/7	30.095 €	6.521 €
Vse skupaj		30.095 €	6.521 €

Opomba:

cenitev velja do

15.10.2019

Cenilec in izvedenec:**Janez Brunčič dipl. inž. gradb.**