




## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča




**Del stavbe**



**Parcela**



**Kupoprodajni**  
Prodaje na prostem trgu



**Drugo**  
Klikni za izbiro

**Vrsta nepremičnine**

- Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gra... ✕
- Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komu... ✕
- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je ... ✕

**Datum transakcije**

1. 4. 2021 - 23. 4. 2023

1. 10. 2006 21. 11. 2010 11. 1. 2015 3. 3. 2019 24. 4. 2023

**Velikost**

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

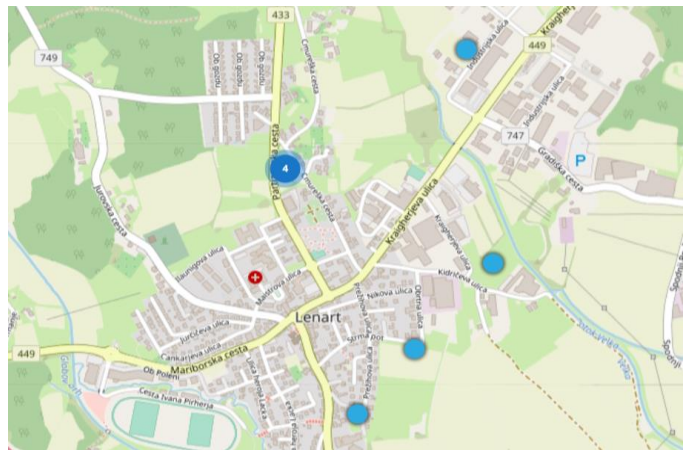
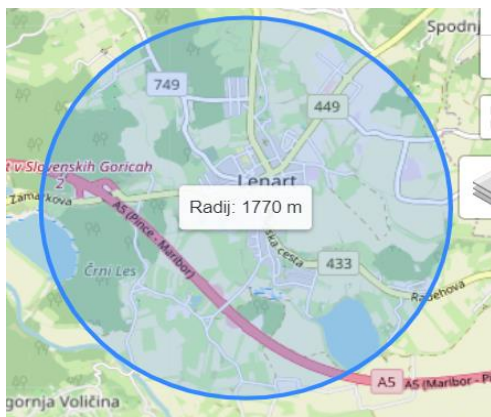
min - max

50 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 150 m<sup>2</sup> max

**Pogodbena vsota**

min - max €

min 125.000 € 250.000 € 375.000 € max



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	Skupna površina zemljišč [m <sup>2</sup> ]	Delež prodaje	Ime KO
544342	14.05.2021	18.120,00 €	30,00 €	604,0	1/1	LENART V SLOVENSKI H GORICAH
544355	17.05.2021	32.000,00 €	35,32 €	906,0	1/1	LENART V SLOVENSKI H GORICAH
553391	15.07.2021	463.000,00 €	43,05 €	10.755,0	1/1	LENART V SLOVENSKI H GORICAH
554027	29.07.2021	37.125,00 €	45,00 €	825,0	1/1	LENART V SLOVENSKI H GORICAH
632277	12.11.2021	110.000,00 €	43,07 €	2.554,0	1/1	ZGORNJI ŽERJAVCI
636771	06.12.2021	30.000,00 €	28,99 €	1.035,0	1/1	RADEHOVA
672161	21.09.2022	55.000,00 €	53,76 €	1.023,0	1/1	LENART V SLOVENSKI H GORICAH
<b>Skupaj</b>		<b>745.245,00 €</b>		<b>17.702,0</b>		
<b>Povprečno</b>			<b>42,10 €</b>			

**Časovni zamik****Inflacija**

Stopnja inflacije v obdobju od začetka **junija 2021** do konca **marca 2023** znaša **14.2 %**

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagodite v EUR/m2
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>42,10</b>		<b>53,76</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, namen</b>	14,20%	5,98	5,00%	2,688172
<b>Soseska, tretji razvoja, sedanja uporaba zemljišč</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
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		48,08		56,45
Ponder - uteži	1	0,5 24,04		0,5 28,23

<b>Prilagojena vrednost v EUR/m2</b>	<b>52,26 €</b>
--------------------------------------	----------------

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
številka parcele: 95/5			
Površina parcele: 495 m <sup>2</sup>	495	52,26 €	25.871 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli gospodarske cone	Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%		
Terasa lokala in zunanja ureditev	459	50,00 €	22.950 €
<b>Skupaj številka parcele: 95/5</b>			<b>48.821 €</b>

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
Številka parcele: 107/5			
Površina parcele: 33 m <sup>2</sup>	33	52,3 €	1.725 €
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli gospodarske cone	Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%		
Zunanja ureditev	33	50,0 €	1.650 €
<b>Skupaj številka parcele: 107/5</b>		<b>102,3 €</b>	<b>3.375 €</b>

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
Številka parcele: 107/3			
<b>Površina parcele: 1.599 m<sup>2</sup></b>	<b>1599</b>	<b>52,3 €</b>	<b>83.571 €</b>
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli gospodarske cone	Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%		

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH						
Številka parcele: 107/4		<i>funkcionalno zemljišče, parkirišče dvorišče</i>				
Površina parcele: 5.619 m <sup>2</sup>	5619					
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli gospodarske cone	Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%					
Določitev deleža k delom stavbe			delež na okolju in kotlovnici			
del stavbe	532 - 1279-1	1417,40	m2	63,17%	52,3 €	185.522 €
del stavbe (Baby Center)	532 - 1279-2	249,50	m2	11,12%	13.040 €	
del stavbe	532 - 1279-3	174,40	m2	7,77%	52,3 €	22.827 €
del stavbe	532 - 1279-4	386,20	m2	17,21%	52,3 €	50.549 €
del stavbe, solastnina vsakokratnega lastnika - kotlovnica	532 - 1279-5	16,2	m2		0,72%	
Skupaj:		2243,70		1		
Del, ki pripada FRAMA d.o.o.		5619	88,16%	52,3 €	258.898 €	
Zunanja ureditev - celota						
Površine asfaltiranih površin m2		3469,00		50,00	173.450 €	
Ogeraja kompleksa m1		306,00		140,00	42.840 €	
Skupaj					216.290 €	
Zunanja ureditev / m2 parcele					38,49 €	
Od tega za del 1	63,17%	3550 m2			38,49 €	136.636 €
Od tega za del 3	7,77%	437 m2			38,49 €	16.812 €
Od tega za del 4	17,21%	967 m2			38,49 €	37.229 €

Skupaj zemljišče in zunanja ureditev za del stavbe:		
Od tega za del 1	90,8 €	322.157 €
Od tega za del 3	90,8 €	39.639 €
Od tega za del 4	90,8 €	87.778 €
Skupaj parc.	številka parcele: 107/4	449.575 €

Od tega:

**Nezazidano stavbno zemljišče**

Številka parcele: 107/3	83.571 €
-------------------------	----------

**Zazidana stavbna zemljišča v solastniških deležih:**

številka parcele: 95/5	48.821 €			
Od tega za del 1	63,17%	11,84%	75,01%	36.623 €
Od tega za del 3	7,77%			3.795 €
Od tega za del 4	17,21%			8.403 €
številka parcele: 95/5				48.821 €

številka parcele: 107/5	3.375 €			
Od tega za del 1	63,17%	11,84%	75,01%	2.532 €
Od tega za del 3	7,77%			262 €
Od tega za del 4	17,21%			581 €
številka parcele: 107/5				3.375 €

številka parcele: 107/4	449.575 €	- že v deležih vsakokratnega lastnika dela stavbe		
Od tega za del 1	63,17%			322.157
Od tega za del 3	7,77%			39.639
Od tega za del 4	17,21%			87.778
številka parcele: 107/4				449.575

Skupaj stavbišče in zunanja ureditev	585.341 €
--------------------------------------	-----------

## Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj

### Vrsta nepremičnine

Pisarniški prostori   
 Prostor za poslovanje s strankami   
 Trgovski ali storitveni lokal   
 Gostinski lokal

### Datum transakcije

-    
 1. 4. 2021 — 23. 4. 2023

### Velikost

m<sup>2</sup> -  m<sup>2</sup>   
 300 m<sup>2</sup>   
 2.100 m<sup>2</sup>

### Pogodbena vsota

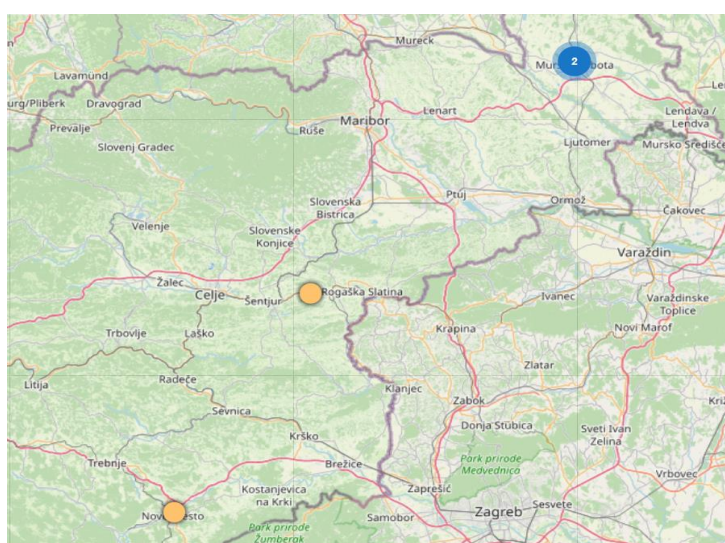
€ -  €   
 min   
 max

### Leto izgradnje

-    
 2005 — 2010

### Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli   
 Samo prečiščeni posli



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	Skupna površina zemljišč [m <sup>2</sup> ]	Ime KO	Dejanska/na menska raba dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]
543303	16.06.2021	915.000,00 €		3.496,0	ZADRŽE	10 - Trgovski del stavbe	2007	1.350,5
640832	14.01.2022	227.320,00 €		336,0	MURSKA SOBOTA	48 - Daljica, pošta, zavarovalnica	2005	324,3
667308	12.01.2022	1.037.000,00 €		2.968,0	MARKIŠAVCI	15 - Garaža	2005	12,2
					MARKIŠAVCI	21 - Skladišče	2008	1.818,4
					MARKIŠAVCI	10 - Trgovski del stavbe	2008	574,9

					MARKIŠAVCI	17 - Del stavbe za industrijsko rabo	2008	574,9
670994	12.01.2022	1.183.400,00 €	1.023,17	1.157,0	NOVO MESTO	10 - Trgovski del stavbe	2007	1.156,6
<b>Skupaj:</b>		<b>3.362.720 €</b>		<b>7.957,0</b>			<b>2006,85714</b>	<b>5.811,8</b>
<b>Povprečno:</b>		<b>579 €</b>		<b>1,37</b>		<b>m2/m2 stavbe</b>		

Ocena za prodajalno		579 €
Ocena za pisarne	1,50	868 €
Ocena za gost. lokal	2,00	1.157 €

**Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH****Številka stavbe: 1279****Številka dela stavbe: 1 - prodajalna**

Primerljiva povprečna cena		578,60 €		
Prilagoditve				
Neto površina	1430,6 m2		579 €	827.768 €
Velikost pripadajočega stavbišča	3550 m2	90,76 €	1591	144.391 €
Lokacija dostop		5%	972.159 €	48.608 €
Časovni zamik		10%	1.020.767 €	102.077 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		15%	1.122.844 €	168.427 €
Zunanja ureditev		10%	1.291.270 €	129.127 €

<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>	<b>1.420.398 €</b>
--------------------------------------------	--------------------

**Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH****Številka stavbe: 1279****Številka dela stavbe: 3 - bife**

Primerljiva povprečna cena		1.157,20 €		
Prilagoditve				
Neto površina	175,7 m2		1.157 €	203.274 €
Velikost pripadajočega stavbišča	437 m2	90,76 €	196	17.812 €
Lokacija dostop		5%	221.086 €	11.054 €
Časovni zamik		10%	232.140 €	23.214 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		0%	255.354 €	- €
Zunanja ureditev		0%	255.354 €	- €

<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>	<b>255.354 €</b>
--------------------------------------------	------------------

**Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH****Številka stavbe: 1279****Številka dela stavbe: 4 pisarne**

Primerljiva povprečna cena		867,90 €		
Prilagoditve				
Neto površina	389,0 m2		868 €	337.604 €
Velikost pripadajočega stavbišča	967 m2	90,76 €	435	39.444 €
Lokacija dostop		5%	377.048 €	18.852 €
Časovni zamik		10%	395.901 €	39.590 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove		10%	435.491 €	43.549 €
Zunanja ureditev		0%	479.040 €	- €

<b>Ocena po metodi primerljivih prodaj</b>	<b>479.040 €</b>
--------------------------------------------	------------------

<b>Skupaj metoda primerljivih prodaj</b>	<b>2.154.791 €</b>
------------------------------------------	--------------------



**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu****Vrsta nepremičnine**

Pisarniški prostori  
 Prostor za poslovanje s strankami  
 Trgovski ali storitveni lokal  
 Gostinski lokal

-

**Datum transakcije**

-   
 1. 4. 2022 — 23. 4. 2023

**Velikost**

m<sup>2</sup> -  m<sup>2</sup>  
 300 m<sup>2</sup>  2.100 m<sup>2</sup>

**Pogodbena vsota**

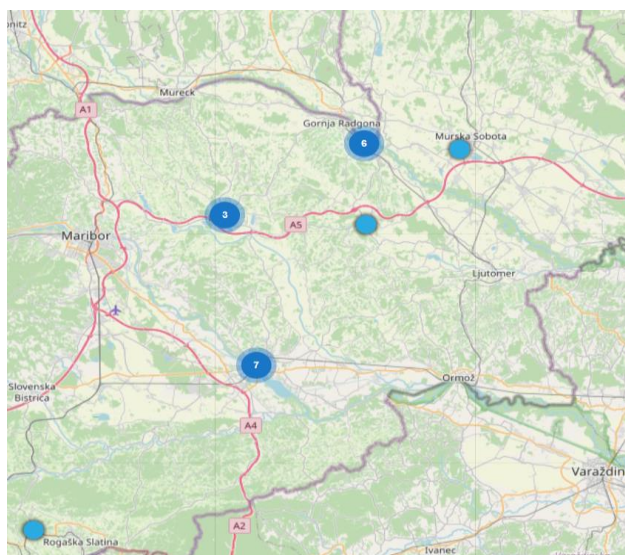
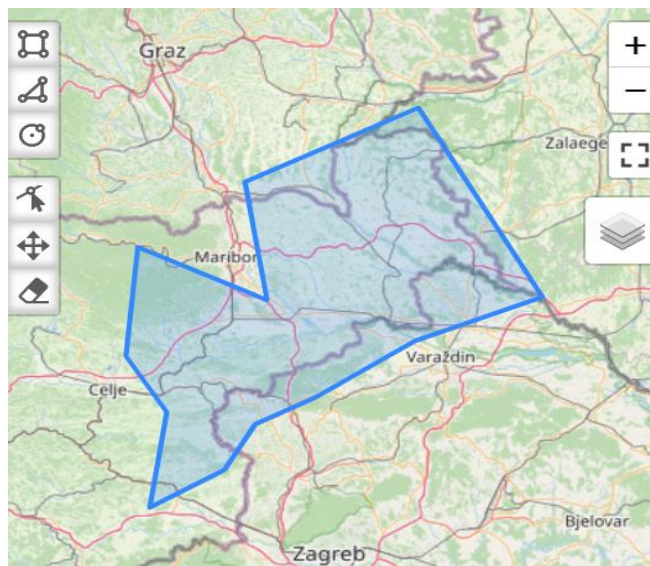
€ -  €  
 min  max

**Leto izgradnje**

-   
 1990  2016

Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Leto izgradnje stavbe
656118	30.06.2022	183	6,50 €	Pisarniški prostori	LENART	1997
660099	13.07.2022	196	6,50 €	Pisarniški prostori	LENART	1997
667120	12.09.2022	178	6,50 €	Pisarniški prostori	LENART	1997
667566	30.08.2022	494	5,00 €	Gostinski lokal	SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI RADENCI	1995
674683	17.10.2022	204	5,50 €	Pisarniški prostori	LENART	1997
685095	24.10.2022	2.745	7,91 €	Trgovski ali storitveni lokal	MURSKA SOBOTA	2000
685419	20.02.2023	135	5,50 €	Pisarniški prostori	LENART	1997

685688	01.03.2023	600	7,35 €	Prostori za poslovanje s strankami		2005
685703	01.02.2023	793	9,22 €	Prostori za poslovanje s strankami		2005
685705	01.03.2023	600	7,35 €	Prostori za poslovanje s strankami		2005
686201	24.02.2023	138	6,27 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686202	17.02.2023	128	5,82 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686203	14.02.2023	150	6,00 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686204	27.02.2023	375	4,69 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686205	22.02.2023	220	4,89 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686206	28.02.2023	150	5,56 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
686207	15.02.2023	400	7,27 €	Pisarniški prostori	PTUJ	1995
714357	21.03.2023	142	5,50 €	Pisarniški prostori	RADENCI	1999
<b>Skupaj</b>			<b>113,33 €</b>			<b>35963</b>
<b>Povprečno</b>			<b>6,30 €</b>			<b>1998</b>

PRILAGODITVE		6,30 €
izvedba	0%	- €
časovni zamik	0%	- €

<b>Skupaj:</b>	6,30 €
----------------	--------

Ocena za prodajalno		6,3 €
Ocena za pisarne	1,00	6,3 €
Ocena za gost. lokal	1,20	7,6 €

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	4,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	1,20%
Upravljanje , vodenje investicije	0,60%
<b>Mera kapitalizacije:</b>	<b>7,229%</b>

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	sestavlja vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH					
Številka stavbe: 1279					
Številka dela stavbe: 1 - prodajalna					
Neto tlorisna površina	1430,63	6,30 €	108.089,25 €	57	1.467.314 €
Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH					
Številka stavbe: 1279					
Številka dela stavbe: 3 - bife					
Neto tlorisna površina	175,66	7,56 €	15.925,98 €	57	216.196 €
Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH					
Številka stavbe: 1279					
Številka dela stavbe: 4 pisarne					
Neto tlorisna površina	388,99	6,30 €	29.389,40 €	57	398.962 €
<b>Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)</b>					<b>2.082.471 €</b>



**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 1 - prodajalna

PEG - prodajalne

Vrednost GOI za m2 neto površine: 1.585,83 € /m2

Leto gradnje

**2009**

Starost konstrukcije

**13 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**13 let**

F izvedbe

**22,00%**

	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
1,4						
izkopi in temelji	63,00	100,00	13	8,19	54,81	90.130
zunanje in notranje stene	196,00	100,00	13	25,48	170,52	280.404
stropovi	0,00	100,00	13	0,00	0,00	0
strešna konstrukcija	70,00	100,00	13	9,10	60,90	100.144
kritina, obrobe	98,00	40,00	13	31,85	66,15	140.202
notranji ometi	0,00	60,00	13	0,00	0,00	0
fasada	252,00	60,00	13	54,60	197,40	360.520
estrih	70,00	60,00	13	15,17	54,83	100.144
vrata in okna	112,00	40,00	13	36,40	75,60	160.231
notranji opleski	28,00	15,00	13	24,27	3,73	40.058
talne obloge	49,00	40,00	13	15,93	33,08	70.101
	938,00					
elektro instalacije	77,00	40,00	13	25,03	51,98	110.159
vodovod, sanitarna oprema	98,00	40,00	13	31,85	66,15	140.202
ogrevanje	84,00	40,00	13	27,30	56,70	120.173
	77,00					
Zunanja ureditev, kom. priklj...	70,00	40,00	13	22,75	47,25	100.144
indirektni stroški	56,00	100,00	13	7,28	48,72	80.116
<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.323</b>			<b>335,18</b>	<b>987,82</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>22,00%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>1.614</b>			<b>408,92</b>	<b>1.205,14</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>1.614 EUR/m2</b>			<b>408,92</b>	<b>1.205,14</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Vrsta prostora	Površina prostora				
lokal, prodajalna	1.417,40		1	1	1.417,40 m2
nerazporejen prostor	3		1	1	3,00 m2
del stavbe 5	16,20	63,17%	1	1	10,23 m2
Skupaj m2				1.430,63	1.417,40 m2
Nova nabavna vednost	1430,63 m2			1.614 EUR/m2	2.309.129 EUR
Odpisana vrednost	1430,63 m2			409 EUR/m2	585.020 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>1417,40 m2</b>			<b>1.205 EUR/m2</b>	<b>1.724.109 EUR</b>

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 3 - bife

PEG - gost. lok.

Neto tlorisna površina:

1748 m<sup>2</sup>

Leto gradnje

**2009**

Starost konstrukcije

**13 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**13 let**

F izvedbe

**22,00%**

	eur/m <sup>2</sup>	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m <sup>2</sup>	sedanja vrednost eur/m <sup>2</sup>	nova vredno st v eur
1,6						
izkopi in temelji	72,00	100,00	13	9,36	62,64	12.647
zunanje in notranje stene	208,00	100,00	13	27,04	180,96	36.537
stropovi	176,00	100,00	13	22,88	153,12	30.916
strešna konstrukcija	80,00	100,00	13	10,40	69,60	14.053
kritina, obrobe	112,00	40,00	13	36,40	75,60	19.674
notranji ometi	48,00	60,00	13	10,40	37,60	8.432
fasada	288,00	60,00	13	62,40	225,60	50.590
estrih	80,00	60,00	13	17,33	62,67	14.053
vrata in okna	128,00	40,00	13	41,60	86,40	22.484
notranji opleski	32,00	15,00	13	27,73	4,27	5.621
talne obloge	56,00	40,00	13	18,20	37,80	9.837
	1280,00					
elektro instalacije	88,00	40,00	13	28,60	59,40	15.458
vodovod, sanitarna oprema	112,00	40,00	13	36,40	75,60	19.674
ogrevanje	96,00	40,00	13	31,20	64,80	16.863
	88,00					
Zunanja ureditev, kom. priklj,...	80,00	40,00	13	26,00	54,00	14.053
indirektni stroški	64,00	100,00	13	8,32	55,68	11.242

<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.720</b>			<b>414,27</b>	<b>1.305,73</b>	<b>eur/m<sup>2</sup></b>
<b>ddv</b>	<b>22,00%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>2.098</b>			<b>505,41</b>	<b>1.592,99</b>	<b>eur/m<sup>2</sup></b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>2.098 EUR/m<sup>2</sup></b>			<b>505,41</b>	<b>1.592,99</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m <sup>2</sup> )	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m <sup>2</sup> (neto)
Vrsta prostora	vršina prostora				
lokal, prodajalna	82,2	1	1	82,20	82,20 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor	92,2	1	0,5	92,20	46,10 m <sup>2</sup>
del stavbe 5	16,20	7,77%	1	1,26	1,26 m <sup>2</sup>
Skupaj m <sup>2</sup>				175,66	129,56 m <sup>2</sup>
Nova nabavna vednost	129,56 m <sup>2</sup>			2.098 EUR/m <sup>2</sup>	271.867 EUR
Odpisana vrednost	129,56 m <sup>2</sup>			505 EUR/m <sup>2</sup>	65.480 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>129,56 m<sup>2</sup></b>			<b>1.593 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>206.387 EUR</b>

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 4 pisarne

PEG - pisarne

Vrednost GOI za m2 neto površine:

1.620,05 €/m2

Leto gradnje

**2009**

Starost konstrukcije

**13 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**13 let**

F izvedbe

**22,00%**

	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
1,5						
izkopi in temelji	67,50	100,00	13	8,78	58,73	26.257
zunanje in notranje stene	195,00	100,00	13	25,35	169,65	75.853
stropovi	165,00	100,00	13	21,45	143,55	64.183
strešna konstrukcija	75,00	100,00	13	9,75	65,25	29.174
kritina, obrobe	105,00	40,00	13	34,13	70,88	40.844
notranji ometi	45,00	60,00	13	9,75	35,25	17.504
fasada	300,00	60,00	13	65,00	235,00	116.697
estrih	75,00	60,00	13	16,25	58,75	29.174
vrata in okna	120,00	40,00	13	39,00	81,00	46.679
notranji opleski	30,00	15,00	13	26,00	4,00	11.670
talne obloge	52,50	40,00	13	17,06	35,44	20.422
	1230,00					
elektro instalacije	82,50	40,00	13	26,81	55,69	32.092
vodovod, sanitarna oprema	105,00	40,00	13	34,13	70,88	40.844
ogrevanje	90,00	40,00	13	29,25	60,75	35.009
	277,50					
Zunanja ureditev, kom. priklj,...	75,00	40,00	13	24,38	50,63	29.174
indirektni stroški	60,00	100,00	13	7,80	52,20	23.339
<b>skupaj v eur:</b>	<b>1.643</b>			<b>394,88</b>	<b>1.247,63</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>22,00%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>2.004</b>			<b>481,75</b>	<b>1.522,10</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>2.004 EUR/m2</b>			<b>481,75</b>	<b>1.522,10</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

Vrsta prostora	dolžina m1 (m2)	širina m1	F	Neto tlorisna površina ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
poslovni prostor	302,00		1	1	302,00 m2
nerazporejen prostor	84,2		1	0,5	84,20 m2
del stavbe 5	16,20	17,21%		1	2,79 m2
<b>Skupaj m2</b>				<b>388,99</b>	<b>346,89 m2</b>
Nova nabavna vednost	346,89 m2			2.004 EUR/m2	695.112 EUR
Odpisana vrednost	346,89 m2			482 EUR/m2	167.113 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>346,89 m2</b>			<b>1.522 EUR/m2</b>	<b>528.000 EUR</b>

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

Nezazidano stavbno zemljišče  
Številka parcele: 107/3 83.571 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 1 - prodajalna 1.420.398 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 3 - bife 255.354 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 4 pisarne 479.040 €

Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	2.238.362 €
------------------------------------------------	-------------

Ponder 0,5

***Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu***

Nezazidano stavbno zemljišče  
Številka parcele: 107/3 83.571 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 1 - prodajalna  
0 1.467.314 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 3 - bife  
0 216.196 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH  
Številka stavbe: 1279  
Številka dela stavbe: 4 pisarne 398.962 €

Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	2.166.042 €
----------------------------------------------	-------------

Ponder 0,1

***Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu***

Nezazidano stavbno zemljišče	
Številka parcele: 107/3	83.571 €

Funkcionalna zemljišča, parkirišča, dostopi k delom stavbe 532- 1279

številka parcele: 107/5 3.375 €

številka parcele: 95/5 48.821 €

številka parcele: 107/4 449.575 €

**Skupaj funkcionalna zemljišča 501.770 €**

Od tega zemljišča k delom stavb

**Od tega za del 1 zemljišče 361.312 €**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 1 - prodajalna 1.724.109 €

**Skupaj del stavbe 1 2.085.421 €**

**Od tega za del 3 zemljišče 43.696 €**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 3 - bife 206.387 €

**Skupaj del stavbe 3 250.083 €**

**Od tega za del 4 zemljišče 96.763 €**

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH

Številka stavbe: 1279

Številka dela stavbe: 4 pisarne 528.000 €

**Skupaj del stavbe 4 624.762 €**

**Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop 3.043.837 €**

Ponder za stavbe in

stavbišče 0,4

Ponder skupaj 1

### ***Ocena tržne vrednosti***

*Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem 2.553.320 €*

***Skupaj ocena tržne vrednosti 2.553.320 €***

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom 0,839



## *Končna ocenjena vrednost*

Nezazidano stavbno zemljišče	
Številka parcele: 107/3	70.104 €
Funkcionalna zemljišča, parkirišča, dostopi k delom stavbe 532- 1279 številka parcele: 107/5 številka parcele: 95/5 številka parcele: 107/4	
Od tega za del 1 Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSКИH GORICAH Številka stavbe: 1279 Številka dela stavbe: 1 - prodajalna	
Skupaj del stavbe 1	1.749.353 €
Od tega za del 3 Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSКИH GORICAH Številka stavbe: 1279 Številka dela stavbe: 3 - bife	
Skupaj del stavbe 3	209.782 €
Od tega za del 4 Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSКИH GORICAH Številka stavbe: 1279 Številka dela stavbe: 4 pisarne	
Skupaj del stavbe 4	524.081 €
<b>Ocena tržne vrednosti skupaj:</b>	
	<b>2.553.320 €</b>

Predlog možnih prodaj :

1. Možno je prodati vse kot celoto
2. Možnost je prodaja po delih in sicer:

a) Ločeno parcelo št. 532- 107/3 ( nezazidano stavbno zemljišče)

in

Ločeno dele stavb na skupnih funkcionalnih zemljiščih, dostopih,... :

številka parcele: 532-107/5 (predlog v solastnini vsakokratnega lastnika dela stavbe)

številka parcele: 532-95/5 (predlog v solastnini vsakokratnega lastnika dela stavbe)

številka parcele: 532-107/4 ( že v solastnini vsakokratnega lastnika dela stavbe)

b) Del stavbe 532-1279-1

c) Del stavbe 532-1279-3

d) Del stavbe 532-1279-4

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