

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine spis št. I 110/2022, prestopljene
I 112/2022, I 113/2022, I 120/2022 in I 63/2020

parcela 532 95/1 v deležu 1/1
parcela 532 107/5 v deležu 1/1
parcela 532 107/3 v deležu 1/1
parcela 532 107/4 v solasti vsakokratnega solastnika dela stavbe 1279
deli stavbe 532-1279 1 v deležu 1/1
deli stavbe 532-1279 3 v deležu 1/1
deli stavbe 532-1279 4 v deležu 1/1

Naročnik: **Okrajno sodišče v Lenartu**
Jurovska cesta 15
2230 Lenart

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

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	4
13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov.....	5
14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....	5
15. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev	5
16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj	5
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	6
19. Način tržnih primerjav.....	6
20. Na donosu zasnovan način.....	7
21. Nabavno vrednostni način:	7
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.....	9
25. Odgovori na vprašanja:.....	9
VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije.	10
VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV.....	22
VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)	22
IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila).....	22

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 110/2021.

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:

1. maj 2023

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

1. maj 2023

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- a) Nepremičnino sem si ogledal 24. 4. 2023
- b) Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- c) Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- d) Namensko rabo zemljišč sem uskladal z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- e) Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.

- f) Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- g) 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;
- h) Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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
- l) Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu je sodeloval lastnik podjetja.

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

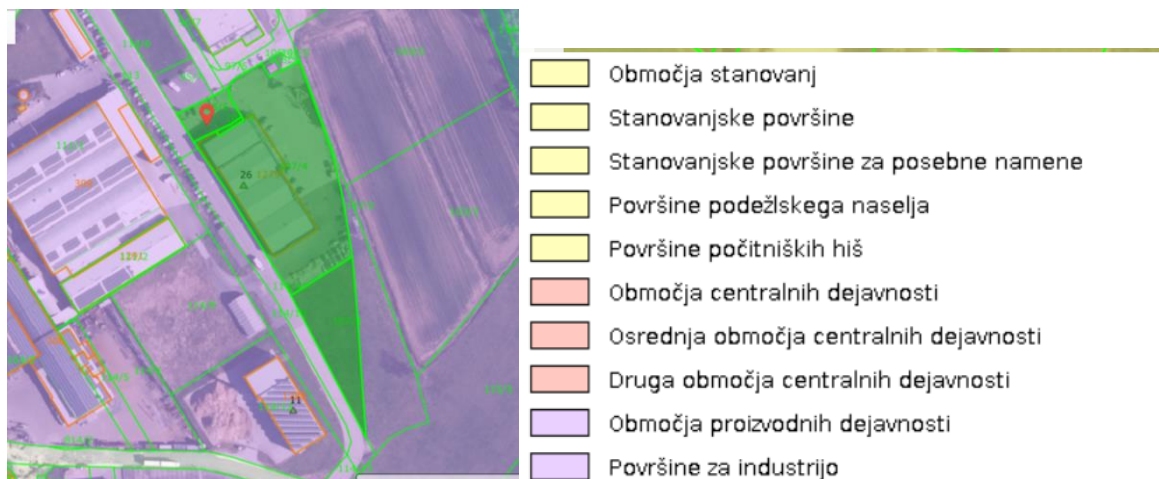
- m) Podatki naročnika
- n) Obvestila strankam z dne 13. 4. 2023
- o) Pravila stroke
- p) MSOV
- q) Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- r) Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- s) Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- t) FIABCI Slovenija, Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- u) Standard ISO 9836, za izračun površin,
- v) Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in neto površino, primeri izračuna
- w) Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- x) ASA standard
- y) Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)
- z) Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- aa) SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- bb) Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- cc) Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 in dopolnitev 148/2021.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

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

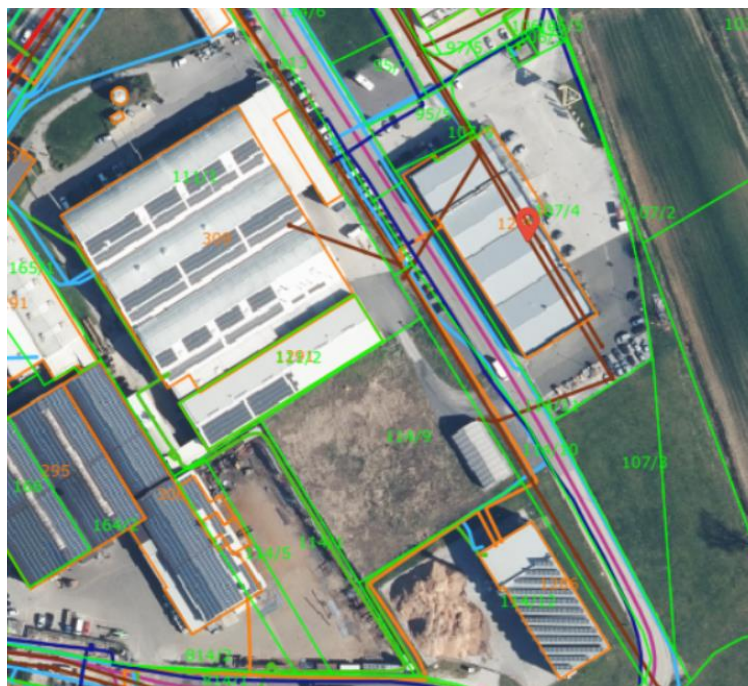
- ee) Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- ff) Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja vrednosti.

13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



Stavbno zemljišče - območje proizvodnih dejavnosti.

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.

Opredelelitev 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 bližje 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 nepovezanima strankama;
 - e) na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznanil 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 pripravljene pred obdavčenjem, denarni tokovi in diskontne mere za podjetja pa so običajno pripravljene po obdavčenju. Prilagoditev diskontnim meram pred obdavčenjem in po njem je lahko zapletena in dovzetna za napake, zato naj bi se je lotevali pazljivo.

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

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

Preostala vrednost

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

Diskontna mera

Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, *naj ne bi* bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganj, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem sredstva. Za pripravo diskontne mere lahko ocenjevalci vrednosti uporabijo katero koli razumno metodo. Čeprav je za pripravo ali določitev primernosti diskontne mere na voljo več metod, je nekaj običajnih navedenih na tem nepopolnem seznamu:

- e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

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

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

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 utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

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

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se deprecijacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (deprecijacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev lahko še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost sredstva, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se lahko izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, proizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano sredstvo;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano sredstvo

Gospodarska zastarelost lahko nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno sredstvo ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitve 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 cenične 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 deprecijacije. V primeru dejanske deprecijacije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz. pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno 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 52 EUR/m².

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni poslovni objekti prodajajo za ca 600 EUR/m² 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 6,3 EUR/m²neto površine.

24. Povzetek ceničvenega poročila

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

25. Odgovori na vprašanja:

Pojasnilo ali je smiselno prodajati posamezne parcele ločene, oz. katere parcele skupaj z deli stavb ali vse kot celoto:

Odgovor :

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 stavbe)

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

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

- b) Del stavbe 532-1279-1
- c) Del stavbe 532-1279-3
- d) Del stavbe 532-1279-4

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



Parcela

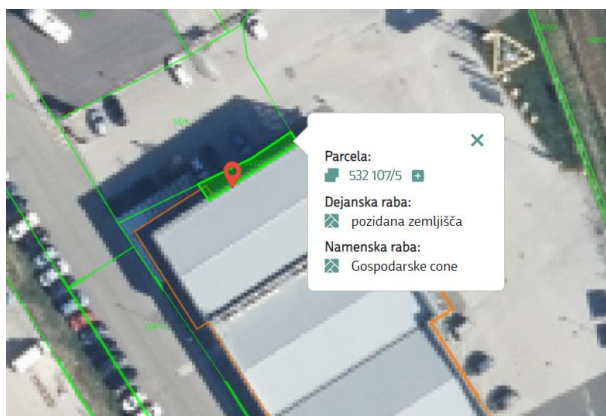
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 95/5 (skupen vhod)
- Površina parcele: 495 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
pozidana zemljišča	100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
gospodarske cone	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
P - pravi lastnik	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.	Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. goricah	6851100000
			Delež 1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



Parcela

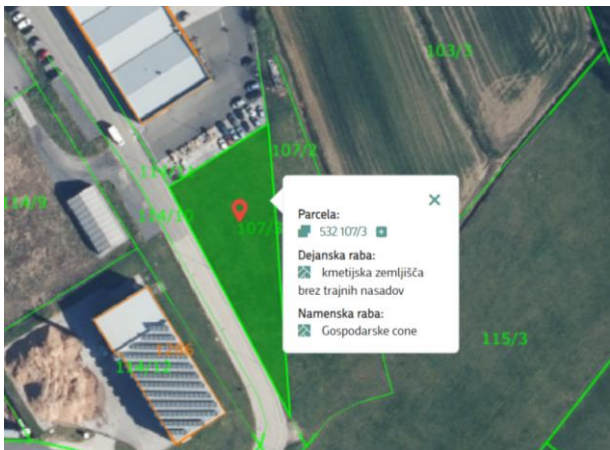
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 107/5 (skupen vhod)
- Površina parcele: 33 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	100 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
gospodarske cone	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	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.	Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. goricah	6851100000	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



Parcela

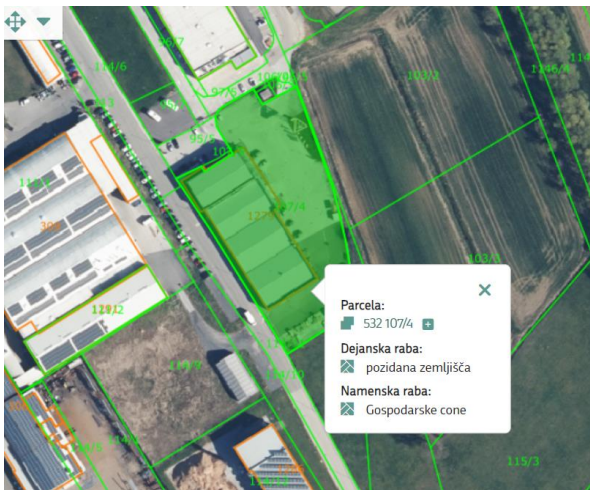
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 107/3
- Površina parcele: 1.599 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: 14,55 €
- Število bonitetnih točk: 58
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

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
gospodarske cone	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	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.	Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. goricah	6851100000	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
S	parcelo ni povezana nobena stavba.



Parcela

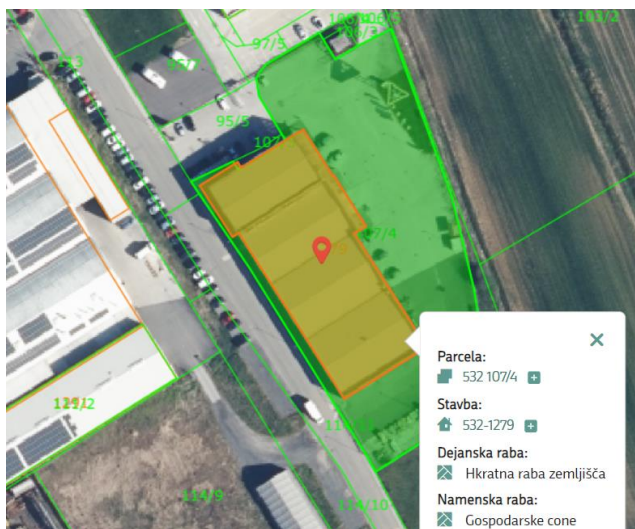
1. maj 2023

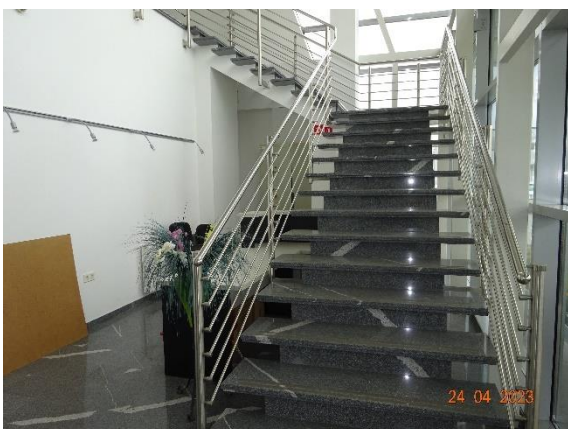
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 107/4 (skupno funkcionalno zemljišče)
- Površina parcele: 5.619 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

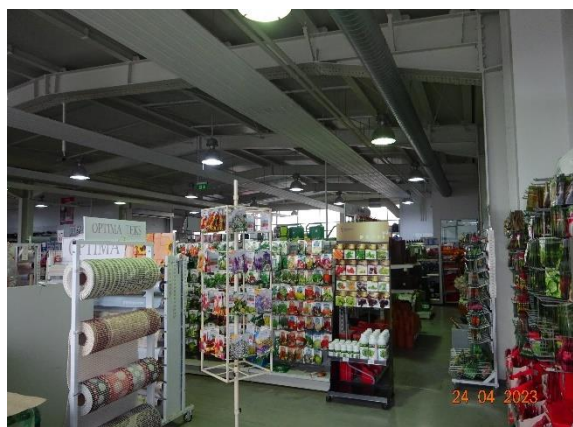
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
pozidana zemljišča		63,6 %	
pozidana zemljišča, tloris stavbe		36,4 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
gospodarske cone		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske 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	Delež
		Matična številka / Nepremičnina	
P - pravi lastnik	Vsakokratni lastnik stavbe	532-1279	1/1

Stavbe na parceli

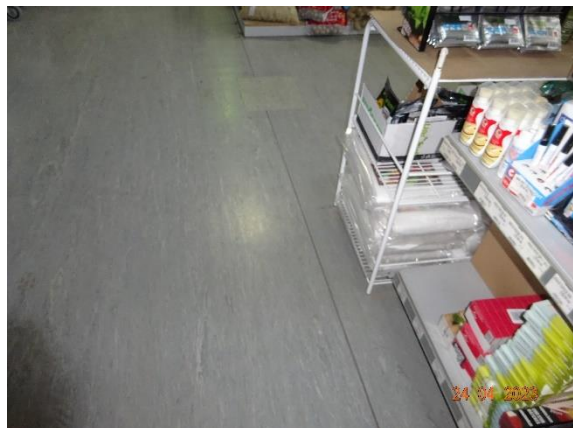
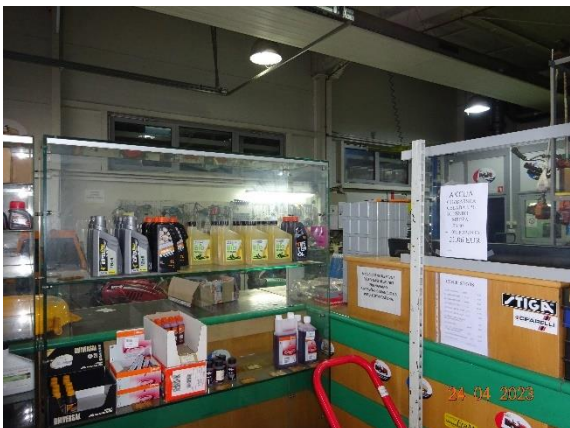
Katastrska občina	Številka stavbe
532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	1279







1. maj 2023





Stavba

- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- **Številka stavbe: 1279**
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 2
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 0
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 4
- Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
- Leto izgradnje stavbe: 2009

1. maj 2023

- Material nosilne konstrukcije: montažna gradnja
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Da
- Priključek na kanalizacijo: Da
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe
Lenart, Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	107/4	1.939 m ²	1.939 m ²

Energetske izkaznice stavbe

Številka energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
2015-267-4-10195	25.2.2015	24.2.2025	

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1
2
3
4
5

- **Številka dela stavbe: 1**
- Naslov dela stavbe: Lenart, Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 1
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: trgovski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 1.417,4 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.420,4 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Vrsta prostora		Površina prostora		
lokal, prodajalna		1.417,4 m ²		
nerazporejen prostor		3 m ²		
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 energetske izkaznici.	
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.	Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. goricah	6851100000	1/1

- **Številka dela stavbe: 3**
- Naslov dela stavbe: Lenart, Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 3
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 3
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: prehrambni gostinski obrat
- Uporabna površina dela stavbe: 82,2 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 174,4 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Vrsta prostora		Površina prostora	
lokal, prodajalna		82,2 m ²	
nerazporejen prostor		92,2 m ²	
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 energetske izkaznici.	
Tip lastnika	Naziv		Naslov			Matična številka / Nepremičnina		Delež
P - pravi lastnik	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.		Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. goricah			6851100000		1/1

- **Številka dela stavbe: 4**
- Naslov dela stavbe: Lenart, Lenart v Slov. goricah, Kraigherjeva ulica 26, 4
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 4
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN
- Dejanska raba dela stavbe: poslovni del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 302 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 386,2 m²
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Vrsta prostora		Površina prostora	
poslovni prostor		302 m ²	
nerazporejen prostor		84,2 m ²	
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 energetske izkaznici.	

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel:	Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel:	Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel:	Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel:	Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel:

Ocena po GURS:Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel: **1.188.620 €**

Parcela/del stavbe	Model	Površina	Posplošena vrednost
PARCELA: 532-107/3	STZ	1599 m ²	12.500 €
PARCELA: 532-107/4	STZ,ZPS	5619 m ²	28.700 €
PARCELA: 532-107/5	STZ	33 m ²	260 €
PARCELA: 532-95/5	STZ	495 m ²	3.860 €
DEL STAVBE: 532-1279-1	PPL	1420.4 m ²	849.000 €
DEL STAVBE: 532-1279-3	PPL	174.4 m ²	110.800 €
DEL STAVBE: 532-1279-4	PPP	386.2 m ²	183.500 €

Opis objekta številka stavbe: 1279:

Objekt je bil grajen 2009. Temelji so betonski. Jeklena konstrukcija stavbe je izvedena na točkovne temelje in nosilno talno ploščo. Streha je dvokapnica. Kritina in fasada je izolacijski sendvič »Timo« debeline 20 cm. Stavbno pohištvo je kovinsko, zasteklitev je termopan. V notranjosti je objekt dokončan in se uporablja v delu kot samopostrežna prodajalna – zadruga, v nadaljevanju pa kot manjši servis kmetijske mehanizacije. V povezavi so ustrezna regalna skladišča. Tlaki so industrijski. Prostori so opremljeni z vsemi potrebnimi instalacijami. Zaradi večjih višin se prostori segrevajo s toplovodnimi sevali.

V delu se objekt uporablja za potrebe administrativnih del. Del objekta je dvo etažen. V etaži se nahajajo pisarniški prostori. Tlaki so delno kamen – granit, v delu so itisoni. V sanitarijah je stenska in talna keramika. Predelne stene so steklene. Prostori so radiatorsko ogrevani.

V delu pritličja se nahaja gostinski lokal s spremljajočimi prostori in večjo zunanji teraso.

V vseh finalnih delih so uporabljeni kvalitetnejši materiali.

Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi instalacijami in sicer elektro instalacije za potrebe moči in razsvetljave, vodovodom, hidranti, elektro instalacijami za potrebe moči in razsvetljave, šibko točnimi instalacijami, računalniško mrežo in video nadzorom. Izvedeno je ustrezno prezračevanje. V objektu je razdelilna postaja, dovod energije je iz mestne kotlovnice na biomaso.

VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV)**VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)****IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)**