

## IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

**Predmet:** Cenitev parc. št.:

parc. št.: 786/1 k.o. 200 Radenci  
parc. št.: 786/5 k.o. 200 Radenci

**Naročnik:** **Občina Radenci**  
**Radgonska cesta 9**  
**9252 Radenci**



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

16. junij 2025

## **Vsebina**

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>MSOV 101 – Obseg dela .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.          | <i>Identiteta ocenjevalca vrednosti .....</i>  | 3         |
| 2.          | <i>Pridobljene odločbe in certifikati-licence .....</i>  | 3         |
| 3.          | <i>Identiteta naročnika.....</i>   | 3         |
| 4.          | <i>Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila.....</i>   | 3         |
| 5.          | <i>Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje.....</i>  | 3         |
| 6.          | <i>Valuta ocenjevanja vrednosti.....</i>   | 3         |
| 7.          | <i>Namen ocenjevanja vrednosti.....</i>  | 3         |
| 8.          | <i>Datum ocenjevanja vrednosti: .....</i>  | 3         |
| 9.          | <i>Datum na katerega se vrednost nanaša .....</i>  | 4         |
| 10.         | <i>Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve .....</i>   | 4         |
| 11.         | <i>Obveznosti (odgovornost) naročnika predaje dokumentacije .....</i>  | 4         |
| 12.         | <i>Prisotni pri ogledu .....</i>   | 4         |
| 13.         | <i>Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša .....</i>   | 5         |
| <b>II.</b>  | <b>MSOV 102 – Raziskave in skladnost .....</b>   | <b>5</b>  |
| 14.         | <i>Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov.....</i>  | 5         |
| 15.         | <i>Podatki o lokaciji.....</i>   | 6         |
| 16.         | <i>Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....</i>  | 6         |
| 17.         | <i>Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev .....</i>  | 7         |
| 18.         | <i>Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj .....</i>   | 7         |
| 19.         | <i>Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.....</i> | 7         |
| <b>III.</b> | <b>MSOV 104 – Podlage vrednosti .....</b>  | <b>7</b>  |
| 20.         | <i>Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....</i>   | 7         |
| <b>IV.</b>  | <b>MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti .....</b>   | <b>7</b>  |
| 21.         | <i>Način tržnih primerjav.....</i>   | 7         |
| 22.         | <i>Na donosu zasnovan način.....</i>   | 8         |
| 23.         | <i>Nabavno vrednostni način: .....</i>   | 9         |
| <b>V.</b>   | <b>MSOV 103 – Poročanje.....</b>   | <b>10</b> |
| 24.         | <i>Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke: .....</i>  | 10        |
| 25.         | <i>Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:.....</i>   | 10        |
| 26.         | <i>Povzetek cenitvenega poročila.....</i>  | 11        |
| <b>VI.</b>  | <b>MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije.</b>   | <b>11</b> |
| <b>VII.</b> | <b>Izračuni - vrednotenje po (MSOV 103) po parcelah .....</b>  | <b>21</b> |

## **I. MSOV 101 – Obseg dela**

### **1. Identiteta ocenjevalca vrednosti**

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.  
tel. 041 346 655  
Email: [janez.bruncic@gmail.com](mailto: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, z dne 23.4.2015.
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
- gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
- gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA , z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994
- Potrdilo CEEPNI o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij
- Potrdilo Ministrstva za pravosodje o opravljenem izpitu »Tržno vrednotenje 2003«, št. potrdila 165-04-28/04
- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, MSOV

### **3. Identiteta naročnika**

Občina Radenci  
Naročilnica št. 215-2025, z dne 4. 6. 2025  
tel.: 02/ 566 96 17  
Email: [dejan.murko@radenci.si](mailto:dejan.murko@radenci.si)

### **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 Občine Radenci.

### **8. Datum ocenjevanja vrednosti:**

16. junij 2025

16. junij 2025

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

16. junij 2025

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

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

**11. Obveznosti (odgovornost) naročnika predaje dokumentacije**

- Predati potrdila o namenski rabi zemljišč, če podatki niso skladani z javnim geoinformacijskim sistemom (ali so tik pred sprejetjem spremembe)
- Predati ustrezen seznam zemljišč in stavb, ki so predmet ceno vrednosti s prikazom lastninskih deležev - opis ostalih pravic na nepremičnini, katere vrednost je treba oceniti
- Predati ZK izpiske stare največ 1 mesec
- Cenilcu razkriti legalnost gradnje
- Opisati komunalne priključke (javni vodovod, kanalizacija s opisom izpusta, izpust meteornih vod, navesti priključno elektro moč, in ostale komunalne priključke kot je zemeljski plin,...)
- Opisati večja vlaganja, obnove,... ali poškodbe na objektu (sončni kolektorji, sončne elektrarne, toplotne črpalke,...)
- Razkriti podatke o višini neto najema
- Opozoriti na ostala dejstva, ki lahko vplivajo na vrednost kot so velika vlaganja oz. poškodbe, zunanje vplive (poplave, plazovitost terena, nosilnost tal...)
- Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti ali katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev
- Opozoriti ali je nepremičnina kontaminirana ali obremenjena z drugimi okolijskimi tveganji.

**12. Prisotni pri ogledu**

Pri ogledu je sodeloval g. Gorazd Kocbek.

16. junij 2025

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

- Podatki naročnika, naročilnica št. 215/2025 z dne 4. 6. 2025
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija , Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- Standard ISO 9836, za izračun površin,
- Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in neto površino, primeri izračuna
- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Gradbeni zakon (GZ, Ur. list št. 61/2017)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. list št. 61/2017)
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 z dne 28.12.2018.

**II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost**

- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja vrednosti.
- Pravice na nepremičnini, sem preveril v skladu z možnostmi in podanimi podatki iz strani naročnika.
- Preveritev in razkritje pravnega stanja.

**14. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov**



### Legenda sloja

|   |   |
|---|---|
| Območja stanovanj                           | Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo |
| Stanovanjske površine                       | Posebna območja                             |
| Stanovanjske površine za posebne namene     | Površine za turizem                         |
| Površine podežskega naselja                 | Površine drugih območij                     |
| Površine počitniških hiš                    | Športni centri                              |
| Območja centralnih dejavnosti               | Območja zelenih površin                     |
| Osrednja območja centralnih dejavnosti      | Površine za oddih, rekreacijo in šport      |
| Druge območja centralnih dejavnosti         | Parki                                       |
| Območja proizvodnih dejavnosti              | Površine za vrtičkarstvo                    |
| Površine za industrijo                      | Druge urejene zelene površine               |
| Gospodarske cone                            | Pokopališča                                 |
| Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo |   |
| Posebna območja                             |   |
| Površine za turizem                         |   |
| Površine drugih območij                     |   |
| Športni centri                              |   |

Parcela se nahaja v območju predvideno za stanovanjsko gradnjo, parc. št. 786/1 je v območju predvidenih zelenih površin, oz. površine za oddih in rekreacijo.

### 15. Podatki o lokaciji

Stavno zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani občinski cesti v povezavi s športnimi igrišči Občine Radenci.

### 16. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke je opremljena z mestno komunalno infrastrukturo. V bližini parcele oz. na parcelah se nahaja vsa mestna komunalna infrastruktura.

#### 17. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda smatram, da so temeljna tla običajne nosilnosti.

#### 18. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Na osnovi ogleda ne opažam okoljskih tveganj.

#### 19. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo oz. v delu za šport in turizem.

### III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

#### 20. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Opredelitev pojma tržna vrednost je treba uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom: "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

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

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

#### 21. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- ugotovite, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- poiščite ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;

- 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 nepovezanimi strankami;
- e) na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznani s primerljivim sredstvom in da lahko oceni metriko ocenjevanja vrednosti oziroma primerljive dokaze;
- f) informacije o primerljivih poslih naj bi prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
- g) dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli

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

## 22. Na donosu zasnovan način

40.1 Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

40.2 Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
  - b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.
- Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

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

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

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

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



e) za sredstva z omejeno dobo trajanja, kot je večina finančnih instrumentov, bodo denarni tokovi običajno napovedani za celotno dobo trajanja sredstva.

#### Preostala vrednost

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

#### Diskontna mera

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

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

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

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

### **23. 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 vrednosti (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnilo imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

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

#### Depreciacija in/ali zastarelost

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

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

## V. MSOV 103 – Poročanje

### 24. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na osnovi ogleda ugotavljam, da je stanovanjski objekt v slabem stanju – neustrezno temelje, opazna je vlaga v zidovih in večje konstrukcijske poškodbe. Ocenjujem, da je objekt v takšnem stanju, da večje obnove niso smiselne.

V zadnjih letih so se vršile določena vzdrževalna dela (zamenjava oken, obnova instalacij in centralnega ogrevanja), ki bistveno ne vplivajo na povečanje življenjske dobe.

### 25. 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. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenitve zemljišč, primerljivih objektov saj je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem. Ugotavljam, da je nepremičnine, kot so stanovanja in hiše sorazmerno enostavno in hitro možno oddati v najem.

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

Vsled gornjih navedb se odločim, da s ponderiranjem za posamezno metodo določim končno ocenjeno vrednost.

Metoda primerljivih prodaj in metoda na donosu zasnovanem načinu, podaja oceno vrednosti skupaj zemljišče in stavbo. V primeru potrebe po določitvi vrednosti stavbe in zemljišča, določim končno ponderirano oceno vrednosti, katero primerjam s nabavno vrednostim pristopom. Faktor med nabavno vrednostnim pristopom in končno oceno tržne vrednosti predstavlja faktor korekcije za določitev ločenih vrednosti stavbe in zemljišča (če ta podatek potrebujemo). Zmnožek tako izračunanega faktorja in vrednosti iz nabavno vrednostnega pristopa, določa končno tržno vrednost zemljišča in stavbe, kar sicer predstavlja nerazdružljivo celoto.

## 26. Povzetek cenitvenega poročila

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na podobni lokaciji prodajajo za ca 54 EUR/m<sup>2</sup>.

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni objekti prodajajo za ca 550 EUR/m<sup>2</sup>, pomožni objekti pa sorazmerno manj.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben objekt ca 2,6 EUR/m<sup>2</sup>.

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

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





### Parcela

Katastrska občina: 200 RADENCI

Številka parcele: 786/1

Površina parcele: 1.942 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 18,52 €

Število bonitetnih točk: 67

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

|  |                  |  |   |  |       |
|--|------------------|--|---|--|-------|
| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli  |                  |  | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |  |       |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov |                  |  | 100 %                                   |  |       |
| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli  |                  |  | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |  |       |
| površine cest                            |                  |  | 18 %                                    |  |       |
| najboljša kmetijska zemljišča            |                  |  | 82 %                                    |  |       |
| Naziv omejitve posebnih režimov          |                  | Vrste kmetijske rabe                       |   | Delež  |       |
|  |                  |  |   | Ni posebnih režimov parcele.                     |       |
| Odprtost zemljišča                       |                  | Rastiščni koeficient                       |   |  |       |
|  |                  | Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev. |   |  |       |
| Naziv vrste stvarno pravne pravice       |                  | Površina stvarno pravne pravice            |   | Identifikator gradbene parcele                   |       |
|  |                  |  |   | Identifikator pravice v sistemu Zemljiške knjige |       |
|  |                  |  |   | Parcela nima območij stvarno pravnih pravic.     |       |
| Naziv upravljavca                        |                  | Naslov                                     |   | Matična št.                                      |       |
|  |                  |  |   | Status   |       |
|  |                  |  |   | Na parceli ni vpisanega upravljavca.             |       |
| Tip lastnika                             | Naziv            | Naslov                                     | Matična številka / Nepremičnina         |  | Delež |
| P - pravi lastnik                        | Podatek ni javen | ***  | ***                                     |  | 1/1   |

### Stavbe na parceli

| Katastrska občina | Številka stavbe                      |
|-------------------|--------------------------------------|
|                   | S parcelo ni povezana nobena stavba. |



### Parcela

Katastrska občina: 200 RADENCI

Številka parcele: 786/5

Površina parcele: 1.216 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 8,06 €

Število bonitetnih točk: 67

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli                       |                                 |  | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli          |       |
|---|---------------------------------|--|--|-------|
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča |                                 |  | 58 %   |       |
| poseljena zemljišča   |                                 |  | 17,4 %   |       |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov                      |                                 |  | 11,5 %   |       |
| poseljena zemljišča, tloris stavbe                            |                                 |  | 13,1 %   |       |
| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli                       |                                 |  | Delež namenske rabe zemljišč na parceli          |       |
| stanovanjske površine   |                                 |  | 99,1 %   |       |
| površine cest   |                                 |  | 0,9 %  |       |
| Naziv omejitve posebnih režimov                               |                                 | Vrste kmetijske rabe                       | Delež  |       |
|   |                                 |  | Ni posebnih režimov parcele.                     |       |
| Odprtost zemljišča  |                                 | Rastiščni koeficient                       |  |       |
|   |                                 | Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev. |  |       |
| Naziv vrste stvarno pravne pravice                            | Površina stvarno pravne pravice | Identifikator gradbene parcele             | Identifikator pravice v sistemu Zemljiške knjige |       |
|   |                                 |  | Parcela nima območij stvarno pravnih pravic.     |       |
| Naziv upravljavca   | Naslov                          | Matična št.                                | Status   |       |
|   |                                 |  | Na parceli ni vpisanega upravljavca.             |       |
| Tip lastnika  | Naziv                           | Naslov                                     | Matična številka / Nepremičnina                  | Delež |
| P - pravi lastnik   | Podatek ni javen                | ***  | ***  | 1/1   |



## Stavbe na parceli

| Katastrska občina | Številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 200 RADENCI       | 216             |
| 200 RADENCI       | 217             |

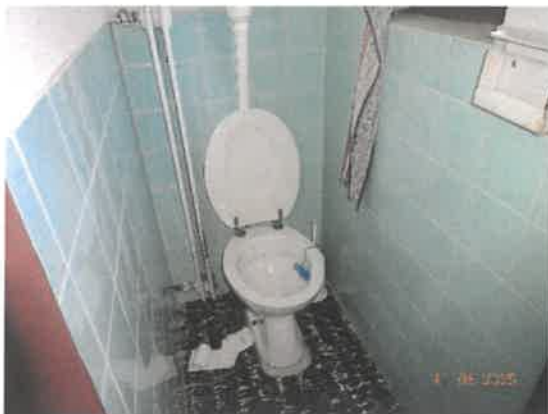


16. junij 2025









## Stavba

Katastrska občina: 200 RADENCI

Številka stavbe: 216 hiša

Status stavbe: Registrski vpis

Bruto tlorisna površina: /

Število etaž: 1

Etaža, ki je pritličje: 1

Število stanovanj v stavbi: 1

Število poslovnih prostorov v stavbi: /

Tip položaja stavbe: samostojna stavba

Leto izgradnje stavbe: 1952

Material nosilne konstrukcije: opeka

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

Radenci, Radenci, Slatinska cesta 1

### Parcele pod stavbo

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli | Površina tlorisa stavbe na parceli |
|-------------------|------------------|--|------------------------------------|
| 200 RADENCI       | 786/5            | 100 m <sup>2</sup>                               | 100 m <sup>2</sup>                 |

### Energetske izkaznice stavbe

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

Deli stavbe z energetsko izkaznico

Na delih stavb ni energetskih izkaznic

### Omrežne priključne točke stavbe

| Upravitelj                  | Vrsta priključka   | Minimalna zmogljivost |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| KABELSKA TELEVIZIJA RADENCI | Optični priključek | 200 Mb/s              |

| Upravljavce                    | Vrsta priključka                 | Minimalna zmogljivost |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| KABELSKA TELEVIZIJA<br>RADENCI | Kabelski priključek (coax kabel) | 120 Mb/s              |
| TELEKOM SLOVENIJE, d.d.        | Optični priključek               | 600 Mb/s              |

## Deli stavbe

## Št. dela stavbe

1

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Radenci, Radenci, Slatinska cesta 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 74,2 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 86,1 m<sup>2</sup>
- 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: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta prostora               |                  |                   | Površina prostora  |   |
|------------------------------|------------------|-------------------|--|---|
| bivalni prostor              |                  |                   | 74,2 m²  |   |
| klet                         |                  |                   | 2,4 m²   |   |
| nerazporejen prostor         |                  |                   | 9,5 m²   |   |
| Sestavina dela stavbe        |                  |                   | Površina sestavine dela stavbe<br>Delu stavbe ne pripada nobena sestavina. |   |
| Naziv upravljavca            |                  | Naslov            | Matična št.  | Status<br>Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.                        |
| Št. energetske izkaznice     | Datum izdaje     | Datum veljavnosti |  | Energetska izkaznica<br>Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici. |
| Tip lastnika                 | Naziv            | Naslov            | Matična številka / Nepremičnina  | Delež   |
| V - lastnik povezanih parcel | Podatek ni javen | ***               | ***  | 1/1   |



**Stavba**

Katastrska občina: 200 RADENCI

Številka stavbe: 217 garaža

Status stavbe: Registrski vpis

Bruto tlorisna površina: /

Število etaž: 1

Etaža, ki je pritličje: 1

Število stanovanj v stavbi: /

Število poslovnih prostorov v stavbi: /

Tip položaja stavbe: samostoječa stavba

Leto izgradnje stavbe: 1955

Material nosilne konstrukcije: opeka

Leto obnove fasade: /

Leto obnove strehe: /

Prikluček na električno omrežje: Ne

Prikluček na vodovodno omrežje: Ne

Prikluček na kanalizacijo: Ne

Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

**Naslovi stavbe**

Stavba nima naslova.

**Parcele pod stavbo**

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli | Površina tlorisa stavbe na parceli |
|-------------------|------------------|--|------------------------------------|
| 200 RADENCI       | 786/5            | 30 m <sup>2</sup>                                | 30 m <sup>2</sup>                  |

**Energetske izkaznice stavbe**

| Številka energetske izkaznice | Datum izdaje | Datum veljavnosti | Energetska izkaznica |
|-------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
|-------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|

Deli stavbe z energetske izkaznico

Na delih stavb ni energetskih izkaznic

**Omrežne priključne točke stavbe**

| Upravljavac | Vrsta priključka | Minimalna zmogljivost |
|-------------|------------------|-----------------------|
|             |                  | Na stavbi ni OPT      |

**Deli stavbe**

| Št. dela stavbe |
|-----------------|
| 1               |

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: /
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe
- Uporabna površina dela stavbe: 40,8 m<sup>2</sup>
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 40,8 m<sup>2</sup>
- Številka etaže: 1
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1

- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ni podatka
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta prostora               |                  | Površina prostora                        |                                 |   |
|------------------------------|------------------|--|---------------------------------|---|
| kmetijski prostor            |                  | 40,8 m²                                  |                                 |   |
| Sestavina dela stavbe        |                  | Površina sestavine dela stavbe           |                                 |   |
|                              |                  | Delu stavbe ne pripada nobena sestavina. |                                 |   |
| Naziv upravljavca            |                  | Naslov                                   | Matična št.                     | Status  |
|                              |                  |  |                                 | Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.          |
| Št. energetske izkaznice     |                  | Datum izdaje                             | Datum veljavnosti               | Energetska izkaznica                              |
|                              |                  |  |                                 | Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici. |
| Tip lastnika                 | Naziv            | Naslov                                   | Matična številka / Nepremičnina | Delež   |
| V - lastnik povezanih parcel | Podatek ni javen | ***                                      | ***                             |   |

Informativna ocena GURS:

Skupna vrednost izbranih delov stavb in parcel: **102.210 €**

| Parcela/del stavbe           | Model   | Površina | Posplošena vrednost |
|------------------------------|---------|----------|---------------------|
| PARCELA: <u>200 786/1</u>    | KME,STZ | 1942 m²  | <b>7.420 €</b>      |
| PARCELA: <u>200 786/5</u>    | STZ,ZPS | 1216 m²  | <b>28.900 €</b>     |
| DEL STAVBE: <u>200-216-1</u> | HIS     | 86.1 m²  | <b>62.000 €</b>     |
| DEL STAVBE: <u>200-217-1</u> | KDS     | 40.8 m²  | <b>3.890 €</b>      |

## VII. Izračuni - vrednotenje po (MSOV 103) po parcelah