

Janez Brunčič dipl. ing. gradb.
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
tel.041 34 66 55
Email: janez.brunctic@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V LENARTU
Dne: 05.05.2023

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. gradb.



1. maj 2023

Vsebina

I.	MSOV 101 – Obseg dela	3
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>	3
10.	<i>Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve</i>	3
11.	<i>Prisotni pri ogledu</i>	4
12.	<i>Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša</i>	4
II.	MSOV 102 – Raziskave in skladnost	4
13.	<i>Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov</i>	5
14.	<i>Opis in ustreznost komunalnih priključkov</i>	5
15.	<i>Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev</i>	5
16.	<i>Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj</i>	5
17.	<i>Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev</i>	6
III.	MSOV 104 – Podlage vrednosti	6
18.	<i>Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost</i>	6
IV.	MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti	6
19.	<i>Način tržnih primerjav</i>	6
20.	<i>Na donosu zasnovan način</i>	7
21.	<i>Nabavno vrednostni način:</i>	7
V.	MSOV 103 – Poročanje	9
22.	<i>Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:</i>	9
23.	<i>Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:</i>	9
24.	<i>Povzetek cenitvenega poročila</i>	9
25.	<i>Odgovori na vprašanja:</i>	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 ceni tvijo 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

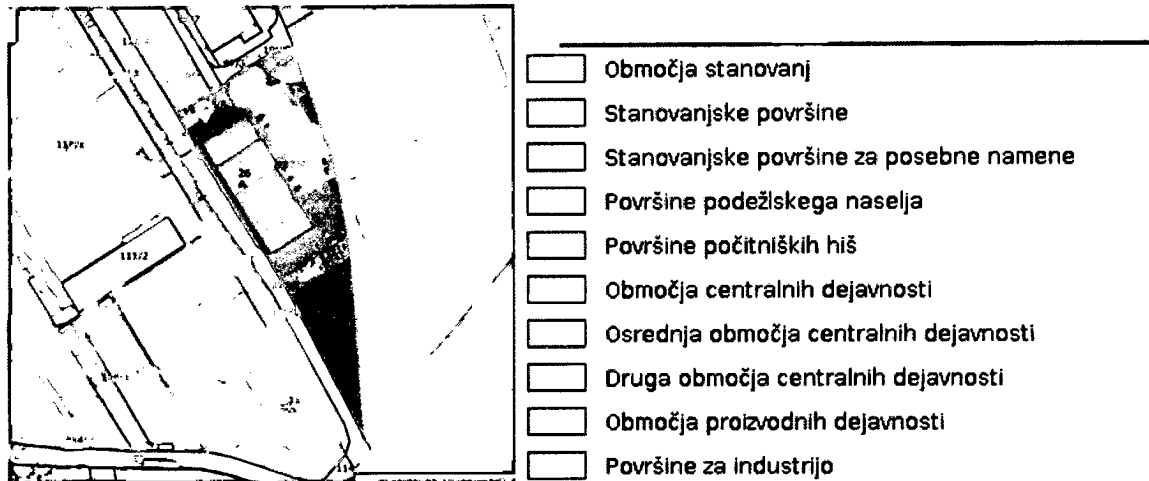
- m) Podatki naročnika
- n) Obvestila strankam z dne 13. 4. 2023
- o) Pravila stroke
- p) MSOV
- q) Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- r) Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno 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.

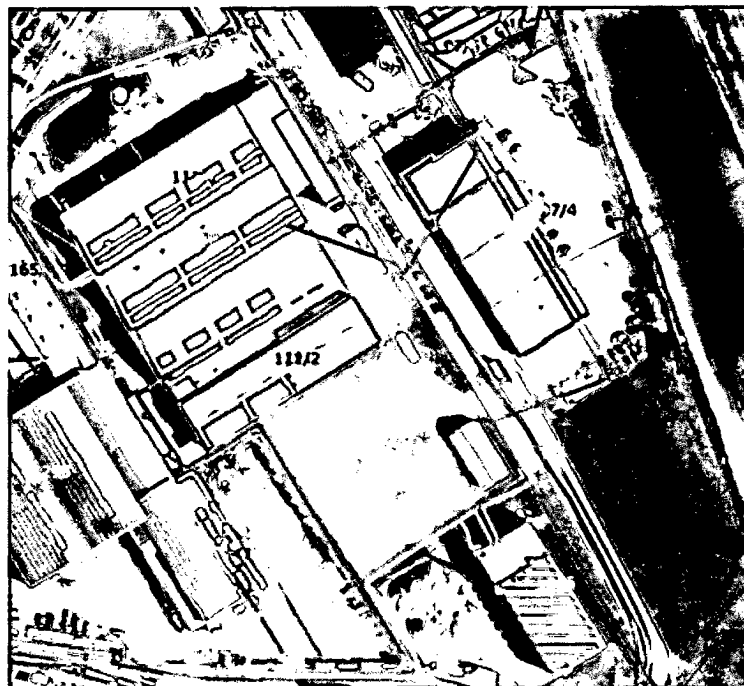
- ee) Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- ff) Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za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

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

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

19. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

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

Ocenjevalec vrednosti naj bi izbral primerljive posle v naslednjem miselnem okviru:

- dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
- 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;
- 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;
- za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
- 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;
- informacije o primerljivih poslih *naj bi* prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
- dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli

- stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
- pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega *sredstva* ali glede primerljivih *sredstev*;
- 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;
- dobičkonosnost *sredstev* ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
- dosedanja in pričakovana rast;
- mere donosov/kuponov;
- vrste zavarovanja s premoženjem;
- neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega *sredstva*;
- 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:

- zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
 - 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:

- izberite najprimemnejšo 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.);
- če želite, določite najprimemnejše izrecno obdobje, za katero bo denarni tok napovedan;
- izdelajte napovedi denarnega toka za to obdobje;
- 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;
- določite primerno diskontno mero;
- 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:

- dobo trajanja sredstva;
- razumno obdobje, za katero so na razpolago zanesljivi podatki kot podlaga za projekcije;
- 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;
- pri ocenjevanju vrednosti cikličnih sredstev naj bi izrecno obdobje napovedi na splošno vključevalo celoten cikel, kjer je to le mogoče;
- 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:

- 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:

- tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
- 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;
- implicitne mere pri poslih na trgu;
- geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
- dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
- vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavek 50.5);
- 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 nevarnosti, 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 depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

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

V. MSOV 103 – Poročanje

22. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na ostale posebne ali pomembne predpostavke nisem bi opozorjen.

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

Oceno vrednosti sem izdelal po treh opisanih metodah. Vsaka od metod ima podlage vezane na trg, ki niso zanemarljive. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenitve zemljišč, primerljivih stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

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

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

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

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na lokaciji prodajajo za ca 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 cenitvenega 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,... :

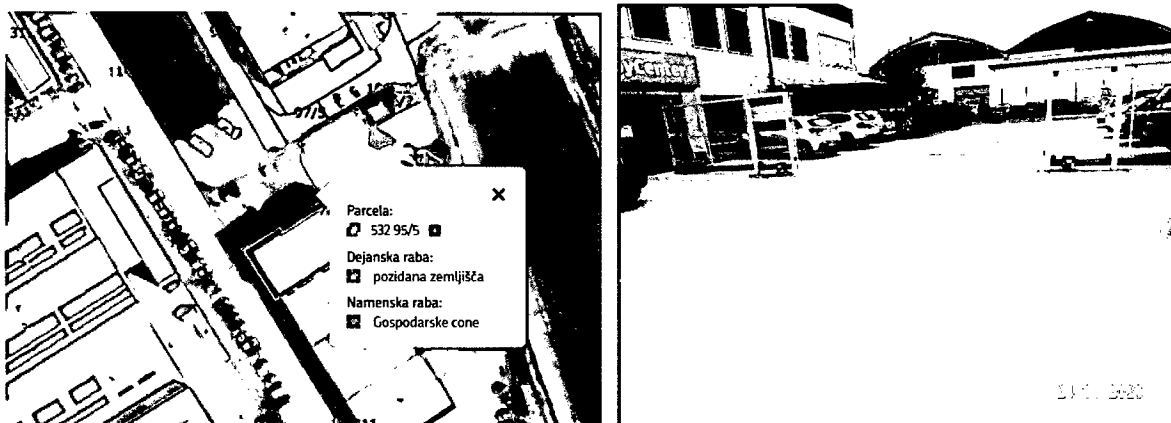
številka parcele: 532-107/5 (predlog v solastnini vsakokratnega lastnika stavbe)

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

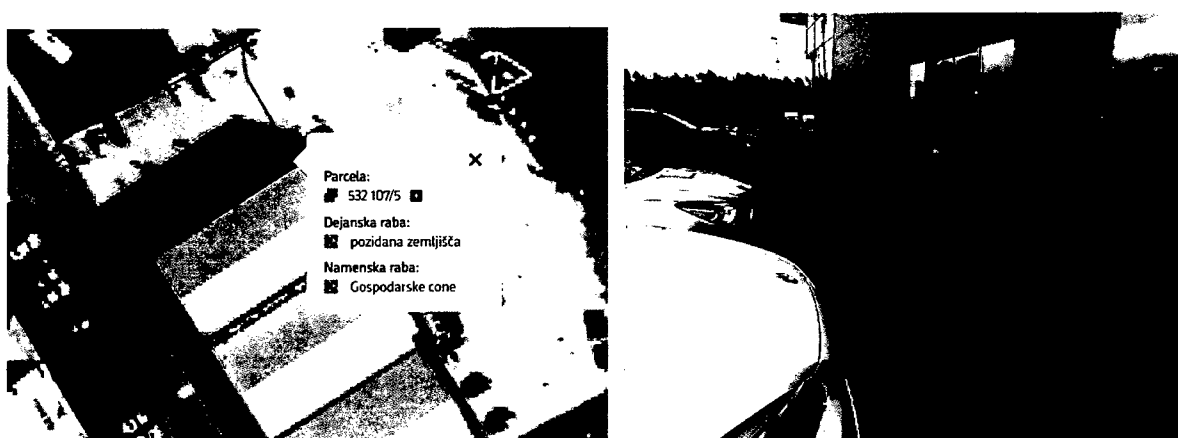
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 95/5 (skupen vhod)
- Površina parcele: 495 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

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

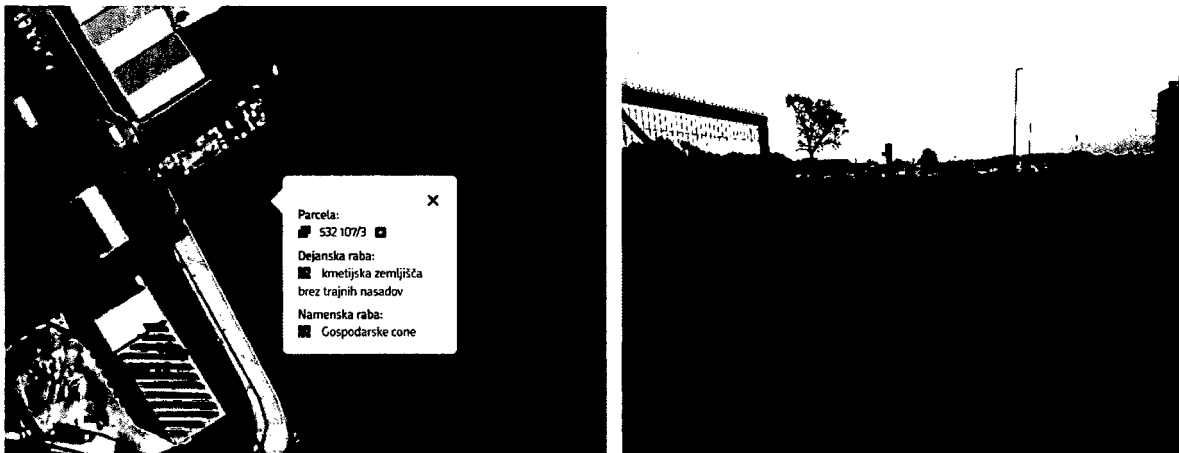
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 107/5 (skupen vhod)
- Površina parcele: 33 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

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 / Nekretnost	Delež
P - pravi lastnik	FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstva d.o.o.	Lenart v Slov. gorica, Kraigherjeva ulica 26, 2230 Lenart v Slov. gorica	6851100000	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
	S parcelo ni povezana nobena stavba.



Parcela

1. maj 2023

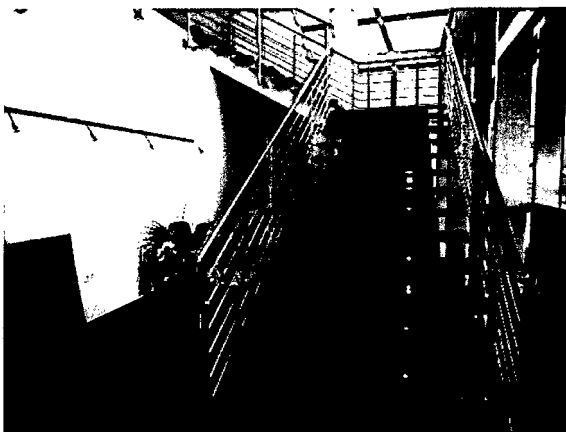
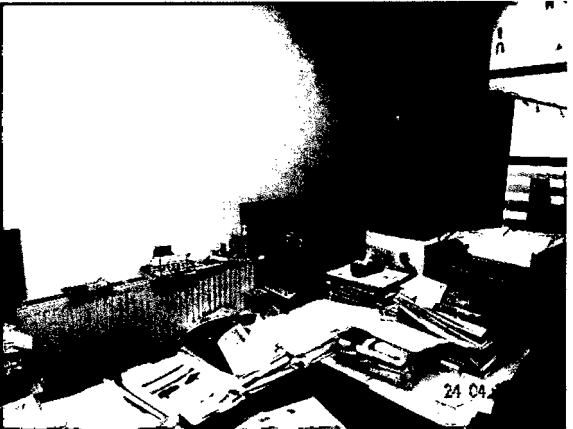
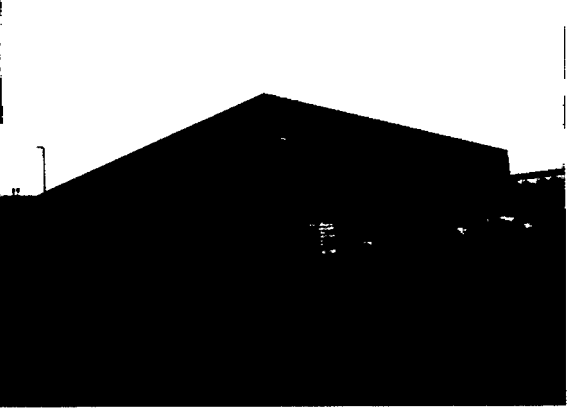
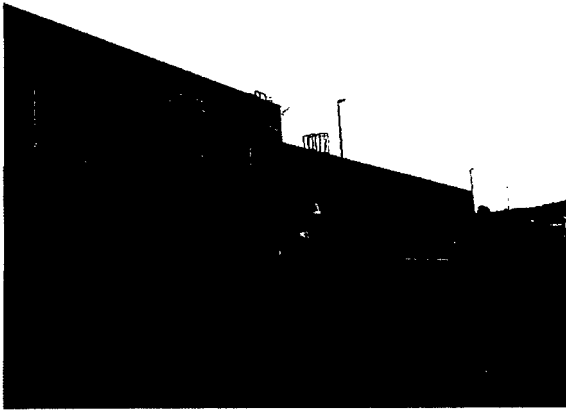
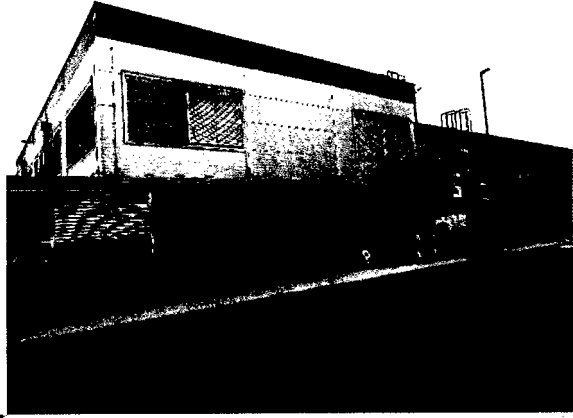
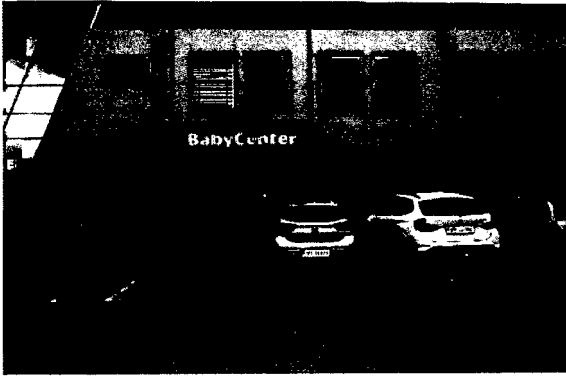
- Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH
- Številka parcele: 107/4 (skupno funkcionalno zemljišče)
- Površina parcele: 5.619 m²
- Urejena parcela: urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

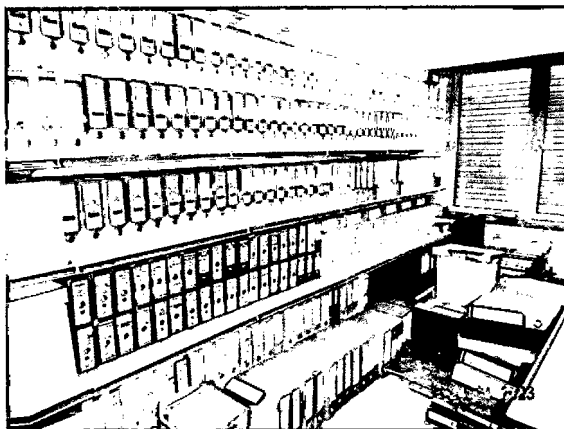
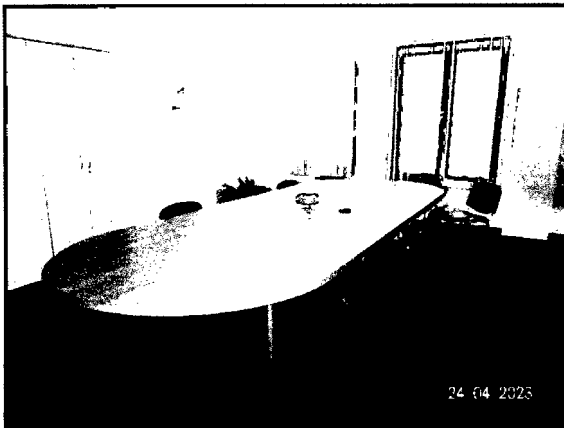
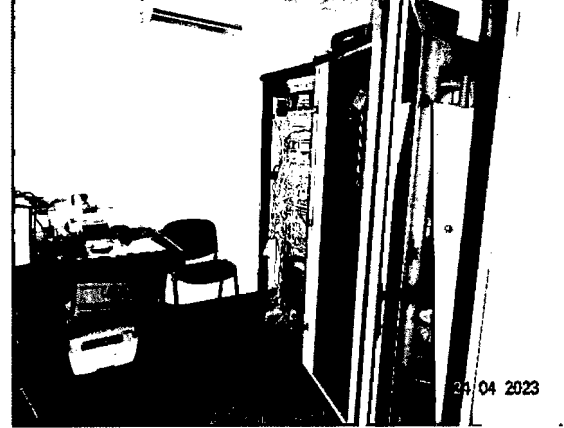
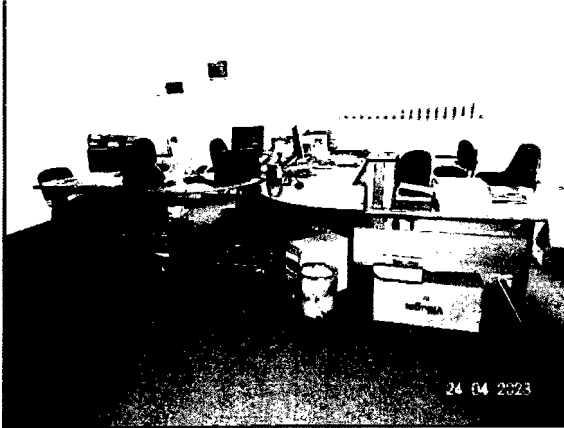
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
pozidana zemljišča		63,6 %	
pozidana zemljišča, tloris stavbe		36,4 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
gospodarske cone		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov		Vrste kmetijske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

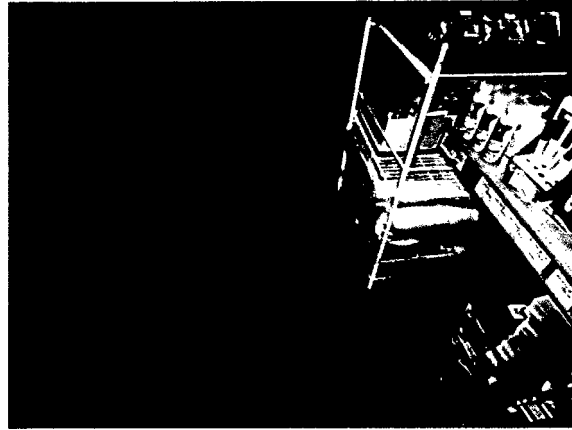
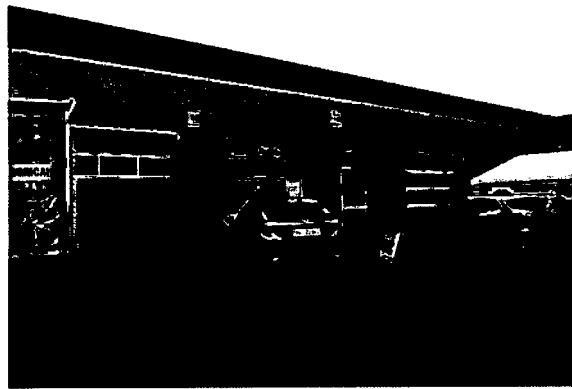
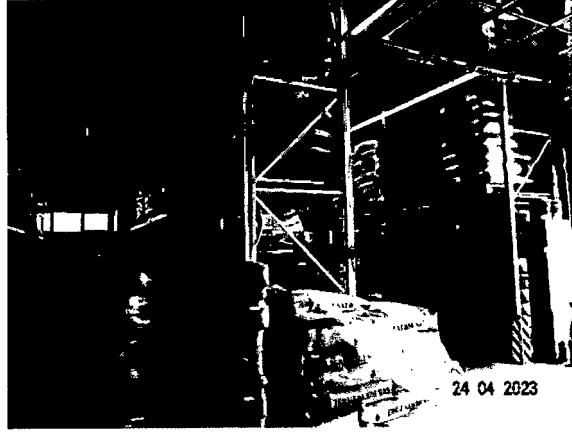
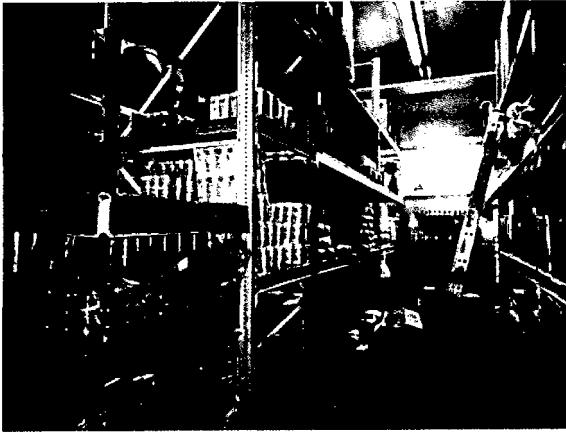
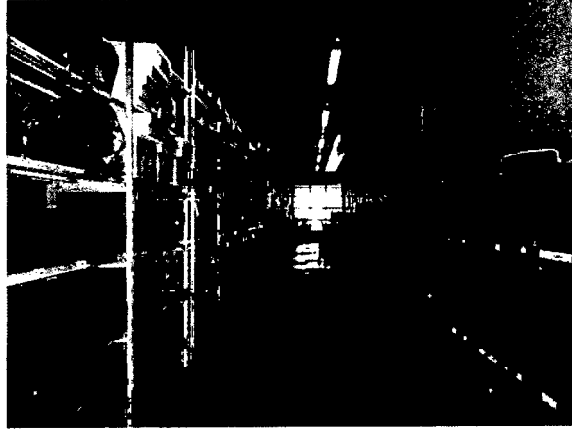
Stavbe na parceli

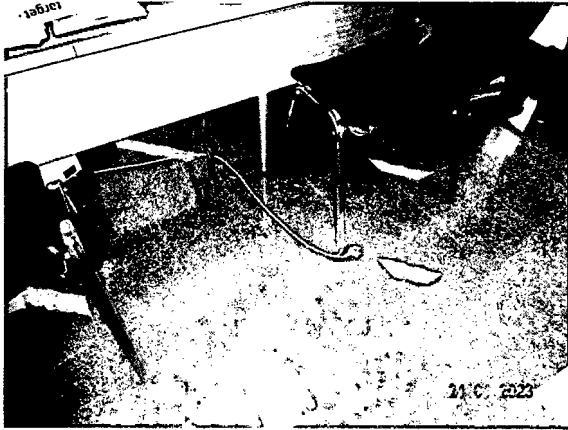
Katastrska občina	Številka stavbe
532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	1279











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

- Material nosilne konstrukcije: montažna gradnja
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Prikluček na električno omrežje: Da
- Prikluček na vodovodno omrežje: Da
- Prikluček na kanalizacijo: Da
- Prikluček 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 energetski 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	
Naziv upravljavca		Matična št.	
Naziv upravljavca		Status Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.	
Št. energetske izkaznice		Datum izdaje	
Št. energetske izkaznice		Datum veljavnosti	
Št. energetske izkaznice		Energetska izkaznica Za del stavbe ni podatkov o energetski 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: <u>532-107/3</u>	STZ	1599 m ²	12.500 €
PARCELA: <u>532-107/4</u>	STZ,ZPS	5619 m ²	28.700 €
PARCELA: <u>532-107/5</u>	STZ	33 m ²	260 €
PARCELA: <u>532-95/5</u>	STZ	495 m ²	3.860 €
DEL STAVBE: <u>532-1279-1</u>	PPL	1420.4 m ²	849.000 €
DEL STAVBE: <u>532-1279-3</u>	PPL	174.4 m ²	110.800 €
DEL STAVBE: <u>532-1279-4</u>	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)**

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, n. 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

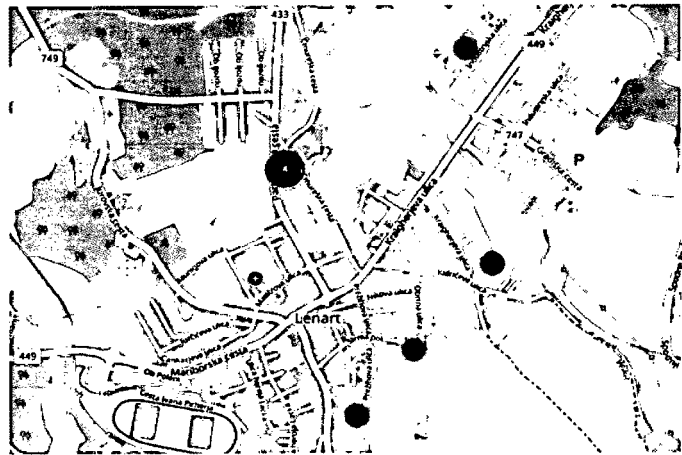
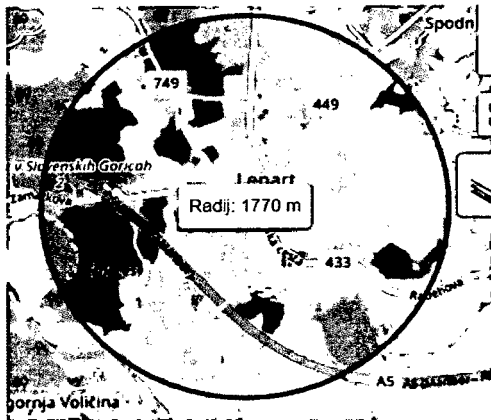
min m² max m²

min 50 m² 100 m² 150 m² max

Pogodbeni vsota

min € max €

min 125.000 € 250.000 € 375.000 € max



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	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
Skupaj		745.245,00 €		17.702,0		
Povprečno			42,10 €			

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
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		42,10		53,76
Pogoji prodaje, financiranje, namen	14,20%	5,98	5,00%	2,688172
Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		48,08		56,45
Ponder - uteži	1	0,5 24,04		0,5 28,23

Prilagojena vrednost v EUR/m2	52,26 €
--------------------------------------	----------------

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
številka parcele: 95/5			
Površina parcele: 495 m ²	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 €
Skupaj številka parcele: 95/5			48.821 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
Številka parcele: 107/5			
Površina parcele: 33 m ²	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 €
Skupaj številka parcele: 107/5		102,3 €	3.375 €

Katastrska občina: 532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH			
Številka parcele: 107/3			
Površina parcele: 1.599 m²	1599	52,3 €	83.571 €
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 ²	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, solastrnina 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

Prostori za poslovanje s strankami

Trgovski ali storitveni lokal

Gostinski lokal

Datum transakcije

1. 4. 2021

23. 4. 2023

1. 4. 2021 — 23. 4. 2023

1. 10. 2006

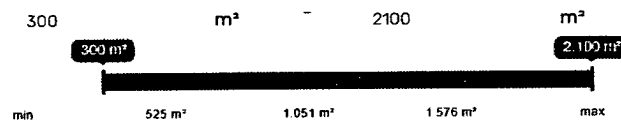
21. 11. 2010

11. 1. 2015

3. 3. 2019

24. 4. 2023

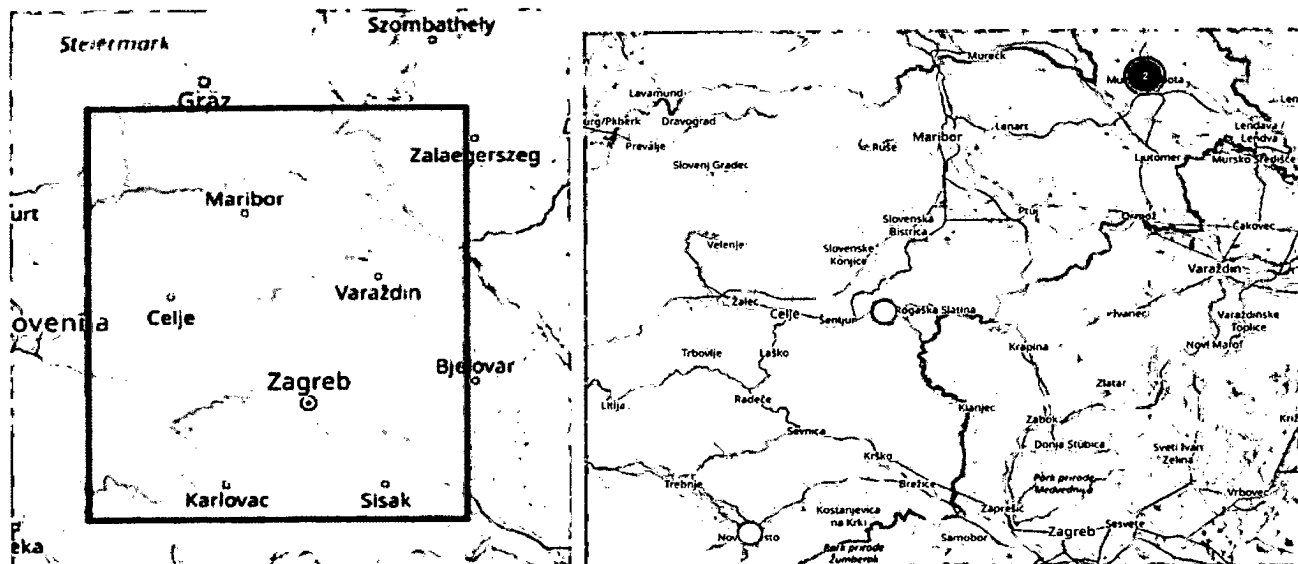
Velikost



Pogodbena vsota



Leto izgradnje

Vključi posle nižje kvalitete Samo enostavni posli Samo prečiščeni posli 

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Ime KO	Dejanska/na menska raba dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]
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	49 - DAIKA, 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

670994	12.01.2022	1.183.400,00 €	1.023,17	1.157,0	MARKIŠAVCI NOVO MESTO	17 - Del stavbe za industrijsko rabo 10 - Trgovski del stavbe	2008 2007	574,9 1.156,6
--------	------------	----------------	----------	---------	-----------------------------	---	--------------	------------------

Skupaj:	3.362.720 €	7.957,0	2006,85714	5.811,8
----------------	-------------	---------	------------	---------

Povprečno:	579 €	m2/m2 1,37 stavbe
-------------------	-------	----------------------

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 €	

Ocena po metodi primerljivih prodaj	1.420.398 €
--	--------------------

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 €	- €	

Ocena po metodi primerljivih prodaj	255.354 €
--	------------------

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 €	- €	

Ocena po metodi primerljivih prodaj	479.040 €
--	------------------

Skupaj metoda primerljivih prodaj	2.154.791 €
--	--------------------

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

prostem objektu objektu

Vrsta nepremičnine

Pisarniški prostori

Prostor za poslovanje s strankami

Trgovski ali storitveni lokal

Gostinski lokal

Datum transakcije

1. 4. 2022 - 23. 4. 2023

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

Velikost

300 m² - 2100 m²

min 525 m² 1.051 m² 1.576 m² max 2.100 m²

Pogodbena vsota

min € - max €

min 125.000 € 250.000 € 375.000 € max

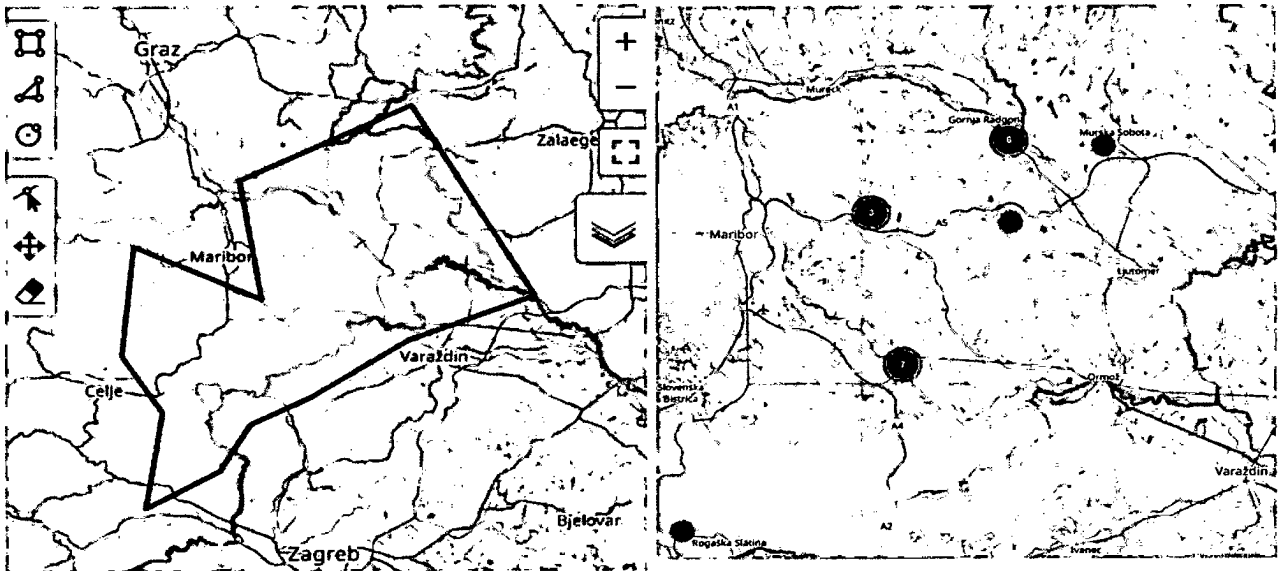
Leto izgradnje

1990 - 2016

min 1990 1991 1991 max

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	1995
674683	17.10.2022	204	5,50 €	Pisarniški prostori	RADENCI	1999
685095	24.10.2022	2.745	7,91 €	Trgovski ali storitveni lokal	MURSKA SOBOTA	2000
685419	20.02.2023	135	5,50 €	Pisarniški prostori	RADENCI	1999

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

Skupaj	113,33 €	35963
Povprečno	6,30 €	1998

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

Skupaj:	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%
Mera kapitalizacije:	7,229%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Preostala 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 €
Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)					2.082.471 €

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
skupaj v eur:	1.323			335,18	987,82	eur/m2
ddv	22,00%					
vrednost z ddv	1.614			408,92	1.205,14	eur/m2
skupaj v EUR	1.614 EUR/m2			408,92	1.205,14	EUR/m2

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		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
Sedanja vrednost	1417,40 m2			1.205 EUR/m2	1.724.109 EUR

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:

1/48 m²

Leto gradnje

2009

Starost konstrukcije

13 let

Starost kratkotrajnih komponent

13 let

F izvedbe

22,00%

	eur/m ²	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m ²	sedanja vrednost eur/m ²	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

skupaj v eur:	1.720		414,27	1.305,73	eur/m ²
ddv	22,00%				
vrednost z ddv	2.098		505,41	1.592,99	eur/m ²
skupaj v EUR	2.098	EUR/m²	505,41	1.592,99	EUR/m²

Določitev površin obravnavanega objekta:

Vrsta prostora	dolžina m1 (m ²)	širina m1	F	Neto tlorisna površina ISO 9836	Površina s faktorjem m ² (neto)
lokal, prodajalna	82,2	1	1	82,20	82,20 m ²
nerazporejen prostor	92,2	1	0,5	92,20	46,10 m ²
del stavbe 5	16,20	7,77%	1	1,26	1,26 m ²
Skupaj m²				175,66	129,56 m²
Nova nabavna vednost	129,56 m ²			2.098 EUR/m ²	271.867 EUR
Odpisana vrednost	129,56 m ²			505 EUR/m ²	65.480 EUR
Sedanja vrednost	129,56 m²			1.593	EUR/m²
					206.387 EUR

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

skupaj v eur:	1.643			394,88	1.247,63	eur/m2
ddv	22,00%					
vrednost z ddv	2.004			481,75	1.522,10	eur/m2
skupaj v EUR	2.004	EUR/m2		481,75	1.522,10	EUR/m2

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	302,00 m2
nerazporejen prostor	84,2	1	0,5	84,20	42,10 m2
del stavbe 5	16,20	17,21%	1	2,79	2,79 m2
Skupaj m2				388,99	346,89 m2
Nova nabavna vednost	346,89 m2			2.004 EUR/m2	695.112 EUR
Odpisana vrednost	346,89 m2			482 EUR/m2	167.113 EUR
Sedanja vrednost	346,89 m2			1.522 EUR/m2	528.000 EUR

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 SLOVENSKIH 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 SLOVENSKIH 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 SLOVENSKIH GORICAH	
Številka stavbe: 1279	
Številka dela stavbe: 4 pisarne	
Skupaj del stavbe 4	524.081 €

Ocena tržne vrednosti skupaj:	2.553.320 €
--------------------------------------	--------------------

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.