



MARIBOR 04.10.24

CENITVENO POROČILO
O
VREDNOSTI STANOVANJA
del stavbe št.: 637-280-1, k.o. Rošpoh (637)
na naslovu
Rošpoh – del 47, KAMNICA
2000 MARIBOR



PRAVDNA ZADEVA: Opr. št.: VL 50503/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru
V zadevi upnika: SKB BANKA d.d., LJUBLJANA

Dolžnik: Gregor ULBL, Rošpoh – del 47, Kamnica, Maribor
Datum 1. ogleda: 28. 08. 2024 in še drugega ogleda 30.09. 20234

Ocenjena tržna vrednost stanovanja (637) 280-1 na parceli 96/2 k.o. Rošpoh
znaša
62.500,00 EUR

KAZALO

I.	LASTNIKA:.....	3
II.	NAROČNIK CENITVE:	3
III.	IZHODIŠČA.....	3
	Izjava cenilca:	5
A.	OPIS NEPREMIČNINE	6
1.	Identifikacija nepremičnin:	6
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:.....	6
B.	SPLOŠNI STANOVANJA.....	8
2.	Koristne površine objekta:.....	16
IV.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	16
A.	IZHODIŠČA	16
1.	Primerljiva prodana stanovanja – približno iste starosti	17
1.	Izračun vrednosti stanovanja.....	25
B.	STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti dela STAVBE 280-1	26
V.	KONČNA VREDNOST dela NEPREMIČNINE:.....	30

I. LASTNIK:

- Gregor ULBL Rošpoh – del 47, Kamnica Maribor - v lasti 1/1.

II. NAROČNIK CENITVE:

Okrožno sodišče v Mariboru po okrožni sodnici Ireni LIPOVNIK, Cafova 1, 2508 Maribor.

III. IZHODIŠČA

Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – Sklep, Opr. Št.: VL 50503/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru v zadevi upnika: SKB BANKA D.D., LJUBLJANA, Ajdovščina 4, Ljubljana zoper dolžnika Gregor ULBL, Rošpoh – del 47, Kamnica, MARIBOR.

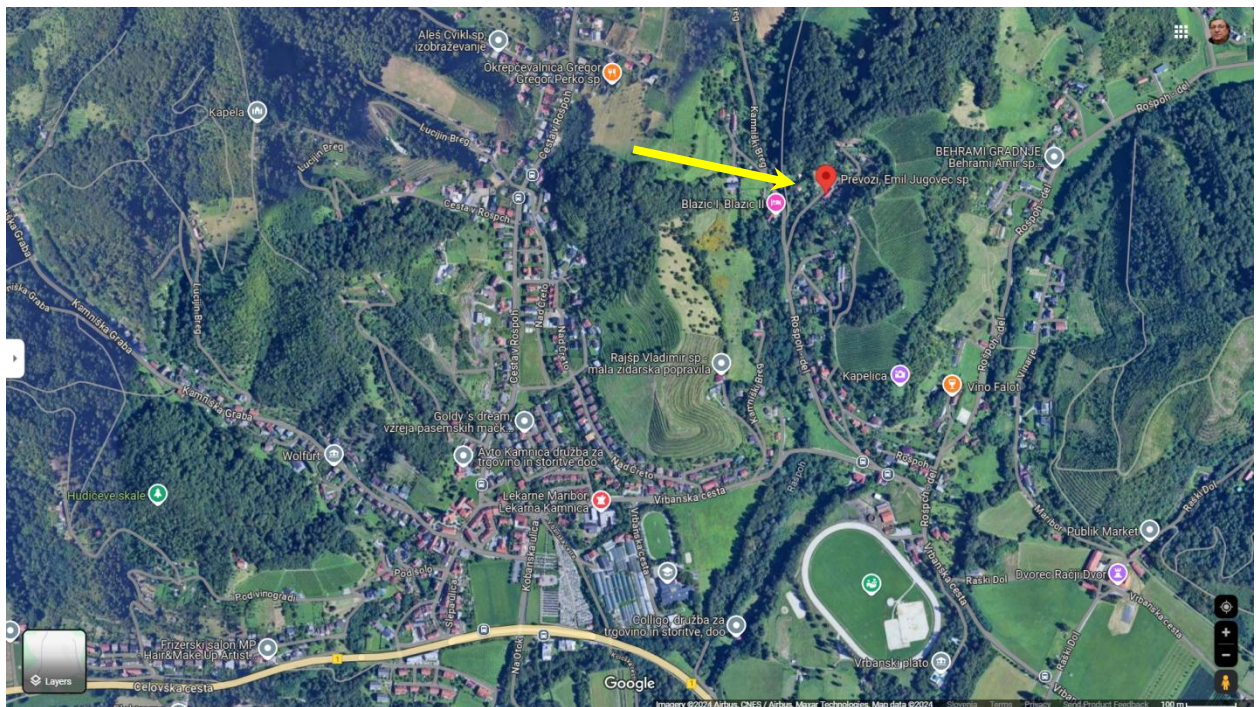
Vrsta vrednosti: Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti dela stavbe:

1. 637-280-1 to je stanovanje v večstanovanjski hiši.

Identifikacija posesti: Na osnovi terenskega ogleda ugotavljam, da je večstanovanjska hiša zgrajena v ozki dolini strmih kmetijskih površin nad Kamnico. Hiša je, po podatkih GURS zgrajena leta 1875, za vinogradniško kmetijsko dejavnost – klet in stiskalnica grozdja. Objekt je pozneje preurejen v več stanovanj. Hiša je zgrajena na parceli št. 96/2 k.o. 637 – Rošpoh. Ohišnice lastniki stanovanj nimajo v lasti, ker je vse okrog večja parcela 96/1, v lasti REPUBLIKE SLOVENIJE (upravljavalec SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV RS).

Ker je pobočje zelo strmega naklona je objekt vkopan tako, da imajo tudi kletni prostori nivojski izhod na parcelo. Stanovanja so v pritličnem delu stavbe.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.



Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja je označena s pučico- vir: Google

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01. 10. 2024.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – z dne 31. 01. 2022.

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcel in delov stavbe
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj.
- Stroškovna metoda – določi vrednost po oceni vloženih stroškov vgrajenega materiala, dela in odbitek amortizacije (staranje).

Analiza najboljše uporabe:

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Pri določanju najboljše uporabe predmetnih nepremičnin moram razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v PDF obliki in oddano sodišču.
- Avtorske pravice so zavarovane.

Predstavitev zaključkov doseženih po tržni in metodi ocene stroškov gradnje

vrednost dela stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 50.841,60 €	62.451,14 €
primerjava 74.060,68 €	

KONČNA VREDNOST stanovanja na dan 01.09.2024

62.500,00 €

modificirana koristna površina objekta: m²: 82,40

povprečna vrednost po enoti: m²: 758,49 €

KONČNA ZAKROŽENA VREDNOST

62.500,00 €

Tržna vrednost dela stavbe 280-1 na parceli 96/2 k.o. Rošpoh (637) znaša skupaj zaokroženo

znaša

62.500,00 EUR

Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb



A. OPIS NEPREMIČNINE

1. Identifikacija nepremičnin:

Večstanovanjska hiša je zgrajena v ozki dolini strmih kmetijskih površin nad Kamnico. Od asfaltirane občinske ceste je urejena strma gramozirana pot v dolžini cca 300m. Hiša je, po podatkih GURS zgrajena leta 1875, za potrebe vinogradniško kmetijske dejavnosti – klet in stiskalnica grozdja, kar je opuščeno. Objekt je pozneje preurejen v več stanovanj. Hiša je zgrajena na parceli št. 96/2 k.o. 3637 – Rošpoh. Ohišnice objekt nima v lasti, ker je vse okrog večja parcela 96/1, ki je v lasti REPUBLIKE SLOVENIJE (upravljavec SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV RS).

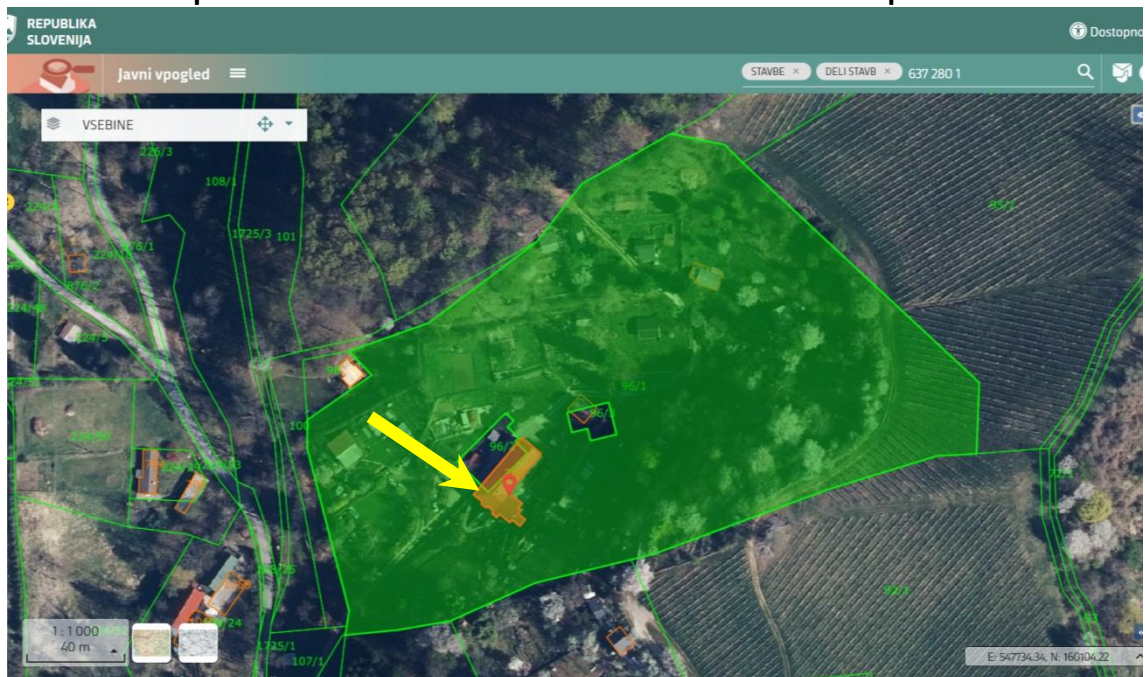
Ker je pobočje zelo strmega naklona je objekt vkopan tako, da imajo tudi kletni prostori nivojski izhod na parcelo. Stanovanja so v pritličnem delu stavbe.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.

Konstrukcijski elementi stanovanjske hiše so:

- pasovni temelji so zidani iz kamna,
- kletni zidovi so iz kamna in opeke,
- zidovi pritličja so iz žgane opeke starega formata,
- stropna konstrukcija kleti iz opečnih obokov,
- stropna konstrukcija pritličnega dela je iz lesenih tramov in desk,
- strešna konstrukcija je klasična dvokapnica-40° - 45° naklona.
- streha nad stanovanjem je obnovljena leta 2019.

2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



Slika 2: Katastrska karta in letalski posnetek s prikazom parcele št. 96/1 (zeleni lik) in v njej zgrajene stavbe št. 280 na parceli 96/2, - vir: Geodetska uprava RS



Republika Slovenija

Stran 1 od 3

Datum izdelave izpisa: 03.10.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 637 ROŠPOH
 Številka stavbe: 280
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZENDMPE
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 3
 Etaža, ki je pritličje: 1
 Število stanovanj: 5
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: 298,1 m
 Najvišja višinska kota stavbe: 308,4 m
 Karakteristična višina stavbe: 300,7 m
 Leto izgradnje stavbe: 1875
 Material nosilne konstrukcije: opeka
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
637 ROŠPOH	96/2	345 m ²	345 m ²

Naslovi stavbe

Maribor, Rošpoh - del 47

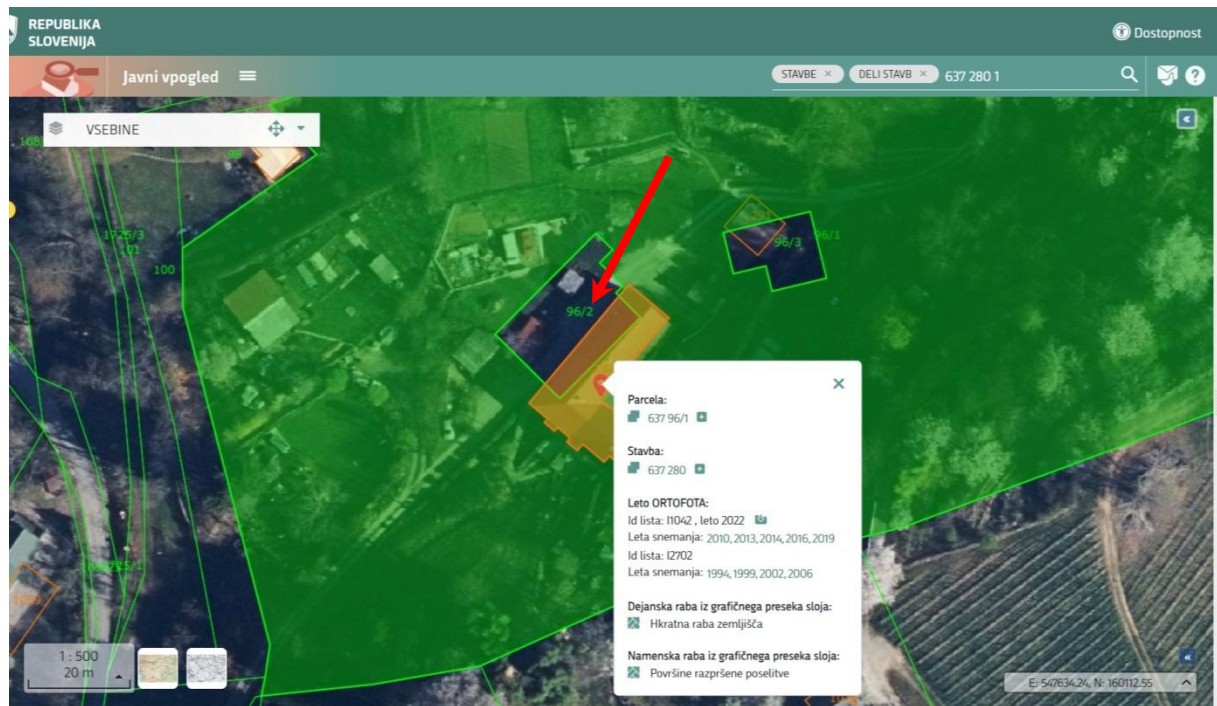
Številka dela stavbe: 1
 Naslov: Maribor, Rošpoh - del 47, 1
 Št.stanovanja ali posl.prostora: 1
 Status: Katastrski vpis po ZENDMPE
 Dejanska raba: stanovanje
 Uporabna površina: 40,2 m²
 Neto tlorisna površina: 89,6 m²
 Številka etaže: 2
 Številka etaže glavnega vhoda: 2
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ne
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Da
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	40,2 m ²
klet	38,0 m ²
zaprta terasa, balkon, loža	8,0 m ²
nerazporejen prostor	3,4 m ²
Sestavine dela stavbe:	/

Ljubljana, Zemljiemska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Tabela 1: Podatki o parceli 96/2 na kateri je stavba št. 280, podatki so iz registra Geodetske uprave RS



Slika 3: Povečana katastrska karta in letalski posnetek s prikazom parcele št. 96/1 (zeleni lik) in v njej zgrajene stavbe št. 280 na parceli 96/2, - vir: Geodetska uprava RS

B. SPLOŠNI STANOVANJA

Splošno: Stanovanje se nahaja na zahodni strani stavbe. Dostop do stanovanja je po urejeni poti - betonirani klančini.

V kletnem delu hiše je del kleti v lasti g. ULBLA, po podatkih GURS meri 38,00 m².

V pritličnem delu zahodnega dela hiše je ločen vhod v stanovanje, ki ima ograjeno manjše dvorišče in nadstreškom pred vhodom.

Prostori stanovanja so primerno opremljeni in prikazani na fotografijah 4-18.

a) Fasada:

Fasada je obnovljena v času vgradnje novih oken in vrat - klasičen grobi in zaključni omet.

b) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so novejša iz PVC materiala. Notranja vrata v stanovanju so iz lesa in lepljenih elementov papirnatega satovja in oljnim opleskom. Okna so iz PVC materiala s termopan steklom in okovjem za horizontalno in vertikalno odpiranje. Za zaščito pred vremenskimi vplivi so okna na južni strani opremljena z alu- žaluzijami.

c) Finalna obdelava:

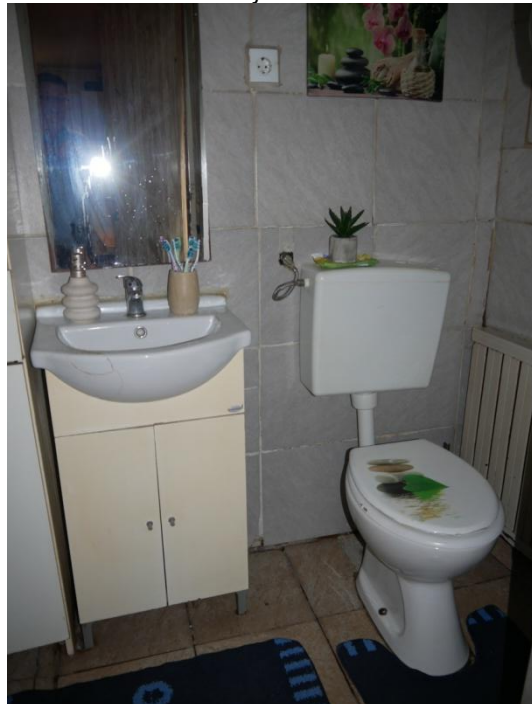
Notranje stene in stropi so delno ometani in delno obloženi s mavčno –kartonskimi ploščami. Talne obloge so iz različnih materialov: keramika v hodniku in kopalnici, laminat v sobah v pritličju in mansardi.

d) Instalacije:

V stanovanjih je položena podometna elektro napeljava za razsvetljavo in vodovodna napeljava. Ogrevanje je urejeno s centralno pečjo na trda goriva in litoželeznim kaminom v jedilnici, ki ogreva bivalne prostore v prehodnem obdobju. Fekalne vode so speljane v greznico.



Slika 4: pogled na dvorišče pred vhodom v stanovanje



Sliki 5 in 6 : vhodna vrata in sanitarni prostor



Slika 7: dnevni prostor



Slika 8: jedilni del prostora in kamin za prehodno letno obdobje



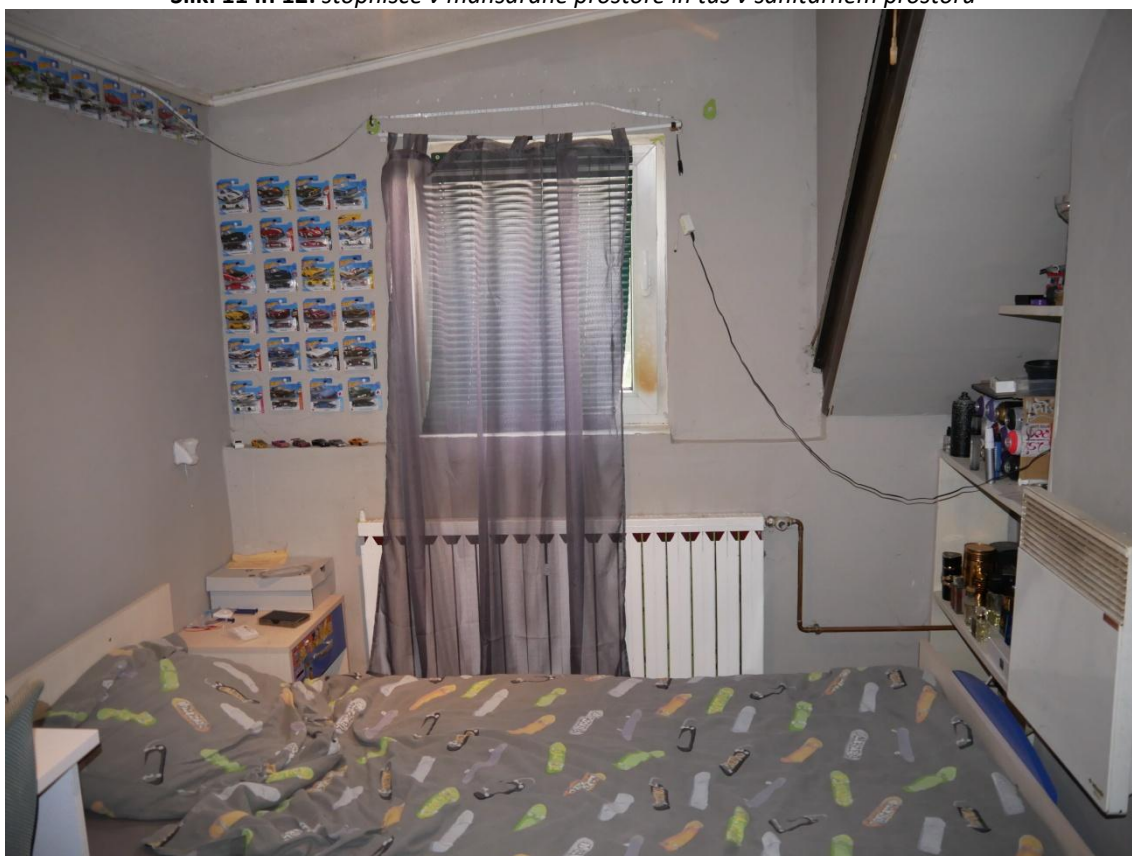
Slika 9: kuhinja



Slika 10: jedilni del sobe



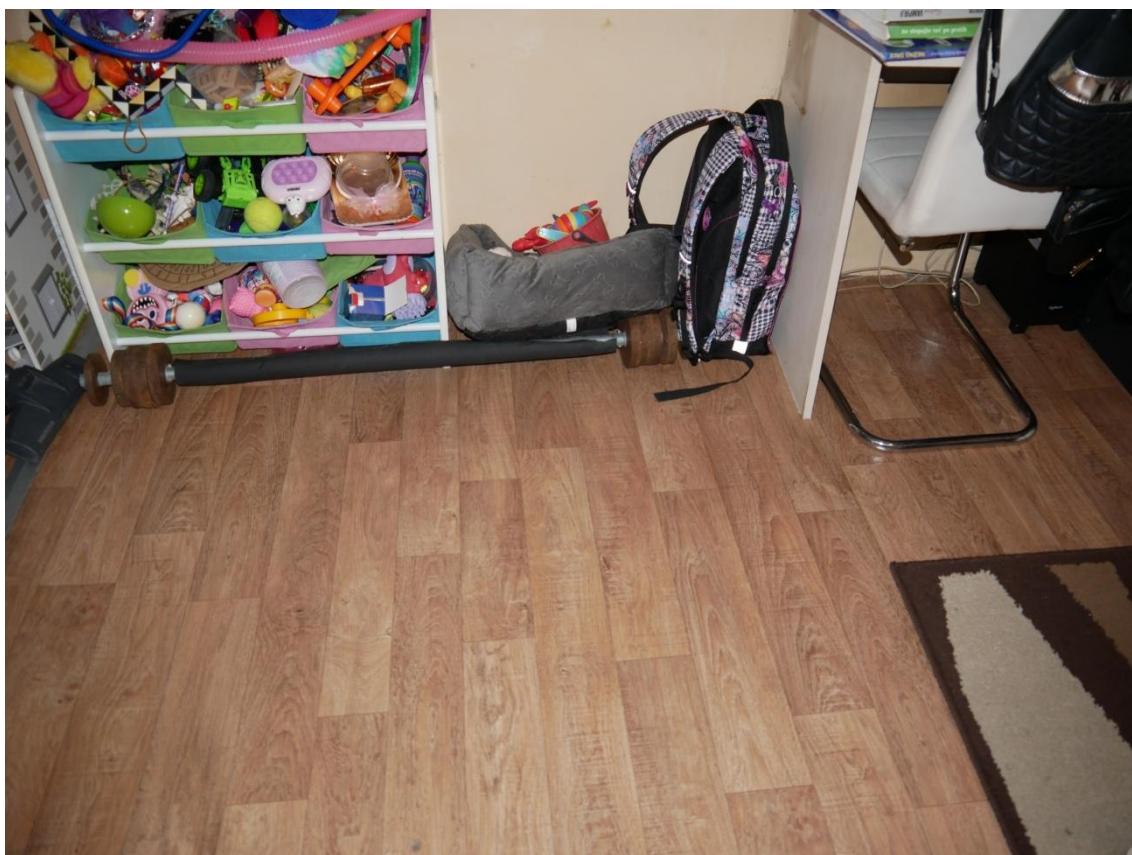
Sliki 11 in 12: stopnišče v mansardne prostore in tuš v sanitarnem prostoru



Slika 13: otroška soba v mansardi



Slika 14: spalnica v mansardi



Slika 15: pogled na talno oblogo - laminat



Slika 16 : dvorišče



Slika 17 : kletni prostor



Slika 18: *Pogled na dostopno pot do stanovanja*

e) Okolje:

Okolje nima elementov večje vrednosti

2. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

stavba 280-1 (637)

NETO TLOORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE						
dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	dol. (m)	širina (m)	faktor	(m ²)

KLET - ROPOTARNICA

del stavbe iz registra GURS, BIV. površina = 38,00 m² 0,00

1	prostor 1						5,15	3,84	0,50	9,89
2	prostor 2						2,70	4,45	0,50	6,01
skupaj del stavbe - klet			0,00		0,00					15,90
skupaj kletni prostori										15,90

PRITLIČJE

3	nadstrešek pred vhodom						4,10	1,35	0,35	1,94
4	vhodna veža			2,00	1,80	3,60				
5	hodnik			2,25	1,40	3,15				
6	wc in tuš			2,50	1,05	2,63				
7	dnevna soba	3,40	3,50	11,90						
8	jedilnica	3,60	1,90	6,84						
9	kuhinja	3,85	2,20	8,47						
10	stopnišče v mansardo				2,79	1,35	3,77			
			27,21		13,14					1,94

skupaj pritličje

42,29

MANSARDA

11	spalnica	3,35	3,40	11,39						
12	prehod v otroško sobo	3,35	0,94	3,15						
13	otroška soba	3,95	2,45	9,68						
			24,22		0,00					0,00

skupaj nadstropje

24,22

SKUPAJ KORIGIRANE KORISTNE POVRŠINE del STAVBE 653 129

82,40

SKUPAJ KLETNI DEL STANOVANJA

15,90

SKUPAJ PRITLIČJE

42,29

82,40

Tabela 2: površine prostorov in seštevek vseh bivalnih površin

IV. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela– metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

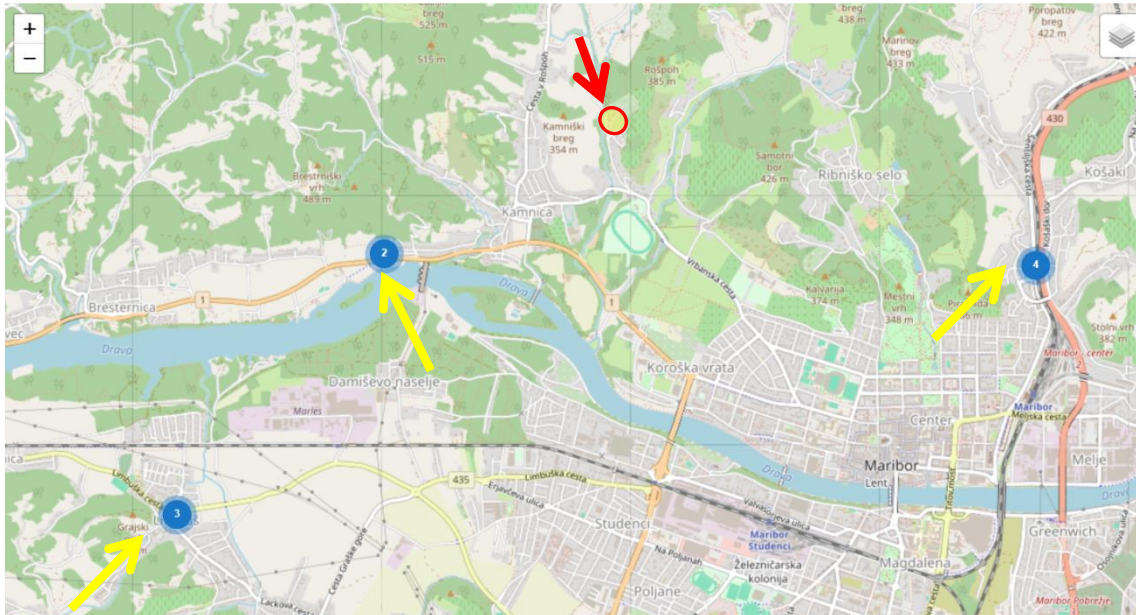
METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.



1. Primerljiva prodana stanovanja – približno iste starosti

Za določitev tržne vrednosti sem uporabil podatke o prodanih stanovanj v čim bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih nepremičnin v registru TRGOSKOP in uporabil zmanjšanje vrednosti zaradi omejene funkcionalnosti.



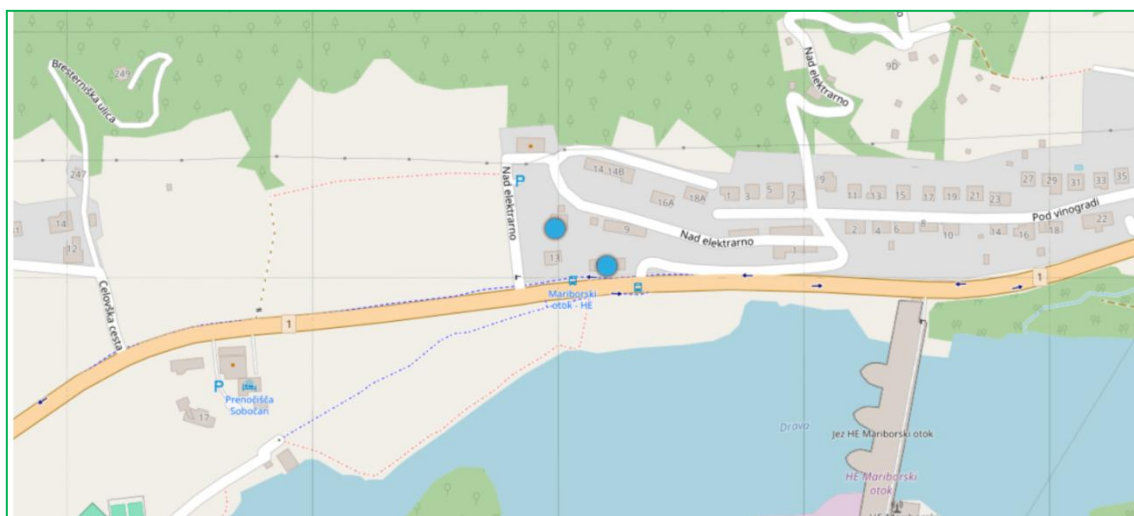
Slika 19 Primeri od 1 do 4 iz evidence TRGOSKOP o prodanih stanovanjih v letih 2023/2024 v bližnji okolici

Legenda:

-  Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
-  Lokacija ocenjewane nepremičnine

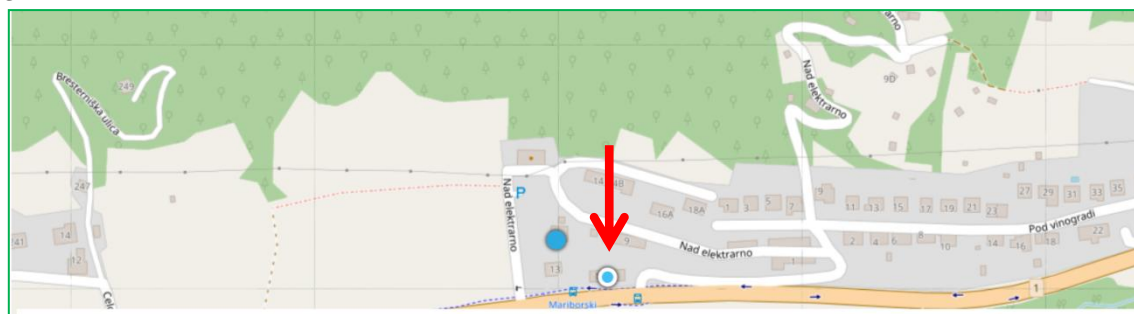
ID Posla	Vrsta pravnega posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina delov stavb [m ²]	Skupna površina zemljišč	Delež prodaje	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov
677071	Kupoprodajni posel	07.11.2022	52.500,00	426,83 €	123,00	496	1/1	Stanovanje	Lackova cesta 260, Limbuš
736792	Kupoprodajni posel	27.02.2023	204.388,00	372,29 €	549,00	1.381	1/1	Stanovanje	Šentilska cesta 37A, Maribor
1 736977	Kupoprodajni posel	20.03.2023	104.000,00	812,50 €	128,00		1/1	Stanovanje	Nad elektrarno 11, Bresternica
750441	Kupoprodajni posel	28.07.2023	47.000,00	382,11 €	123,00	496	1/1	Stanovanje	Lackova cesta 260, Limbuš
3 754191	Kupoprodajni posel	04.09.2023	58.000,00	805,56 €	72,00		1/1	Stanovanje	Blatnikova ulica 3, Maribor
2 820600	Kupoprodajni posel	02.04.2024	146.500,00	1.229,03 €	119,20	92	1/1	Stanovanje	Nad elektrarno 15, Bresternica

Tabela 3: pregled prodanih poslov v bližnji okolici: TRGOSKOP portala



Slika 20 Primera 1 in 2 v Brestnici

Primer 1:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	Površine	Širši nabor
#736977	Stanovanje	635-318-1	Nad elektrarno 11, Bresternica	20.03.2023	104.000 €	1.216 €/m ²	1945	75,00 m ² Z: / DS: 128,00 m ²	0,91 R: 85,51 m ² N: 75,30 m ² U: 68,30 m ²	<input type="checkbox"/>
	Garaža	635-318-6	Nad elektrarno 11, Bresternica	20.03.2023	104.000 €	1.216 €/m ²	1945	36,00 m ² Z: / DS: 128,00 m ²	1,00 R: 85,51 m ² N: 36,40 m ² U: 36,40 m ²	
	Stanovanje	635-318-2	Nad elektrarno 11, Bresternica	20.03.2023	104.000 €	1.216 €/m ²	1945	17,00 m ² Z: / DS: 128,00 m ²	1,00 R: 85,51 m ² N: 17,00 m ² U: 17,00 m ²	

Slika 21: Primer 1: prodaje ID posla: 736977 iz evidence TRGOSKOP portala

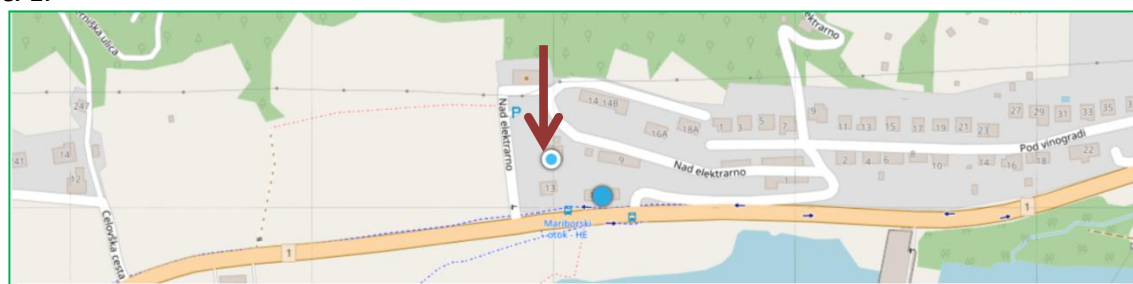


Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 1: prodaje ID posla: 736977 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 1: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 2:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#820600	Stanovanje	635-312-1	Nad elektrarno 15, Bresternica	02.04.2024	146.500 €	1.660 €/m²	1942	119,20 m² Z: 92,00 m² DS: 119,20 m²	0,73 R: 88,26 m² N: 119,20 m² U: 87,30 m²	<input type="checkbox"/>
	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe	635-292/18	Bresternica, Maribor	02.04.2024	146.500 €	1.592 €/m²	/	92,00 m² Z: 92,00 m² DS: 119,20 m²	NaN R: / N: 92,00 m² U: /	

Slika 21: Primer 2: prodaje ID posla: 820600 iz evidence TRGOSKOP portala




Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 2: prodaje ID posla: 820600 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 2: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 3:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#736792	Stanovanje	638-191-2	Šentiljska cesta 37A, Maribor	27.02.2023	204.388 €	372 €/m ²	1880	50,00 m ² Z: 1.381,00 m ² DS: 549,00 m ²	0,95 R: 549,00 m ² N: 50,00 m ² U: 47,30 m ²	
	Stanovanje	638-191-8	Šentiljska cesta 37A, Maribor	27.02.2023	204.388 €	372 €/m ²	1880	74,00 m ² Z: 1.381,00 m ² DS: 549,00 m ²	1,00 R: 549,00 m ² N: 74,00 m ² U: 74,00 m ²	
	Stanovanje	638-191-4	Šentiljska cesta 37A, Maribor	27.02.2023	204.388 €	372 €/m ²	1880	65,00 m ² Z: 1.381,00 m ² DS: 549,00 m ²	0,96 R: 549,00 m ² N: 65,00 m ² U: 62,30 m ²	

Slika 25: Primer 3 prodaje ID posla: 736792 iz evidence TRGOSKOP portala

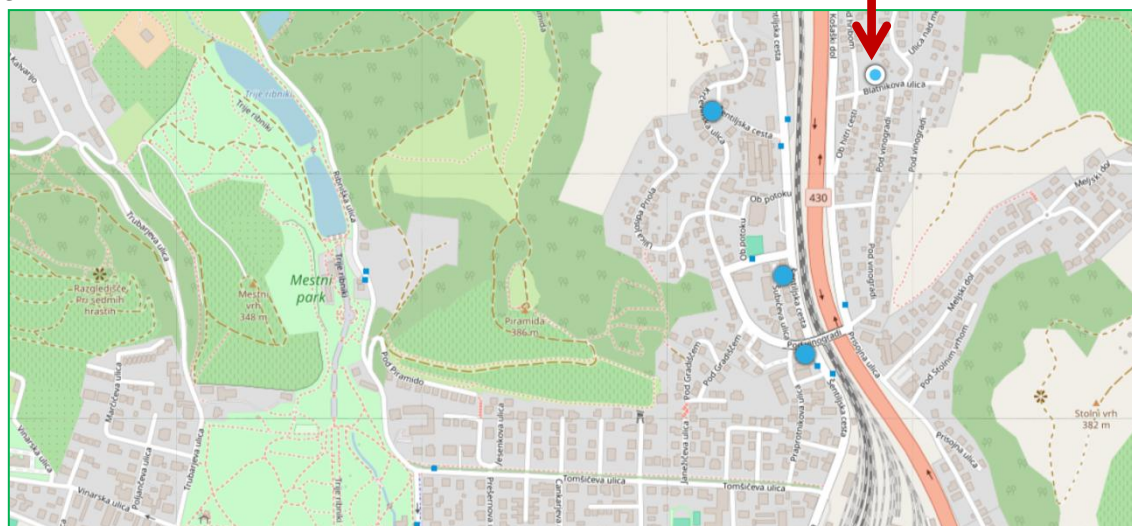


Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 3: prodaje ID posla: 736792 iz evidence GURS



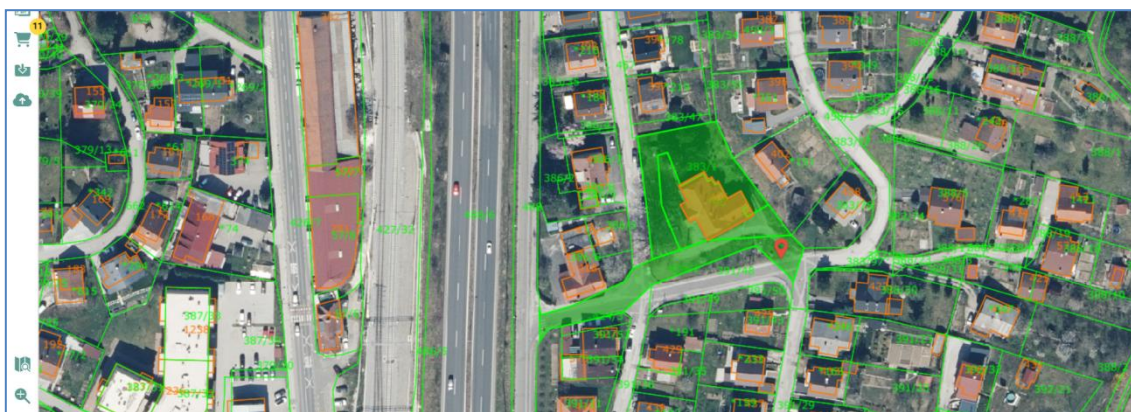
Slika 23: Primer 3: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 4:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#754191	Stanovanje	653-406-5	Blatnikova ulica 3, Maribor	04.09.2023	58.000 €	1.325 €/m ²	1867	72.00 m ² Z: / DS: 72.00 m ²	0,55 R: 43,79 m ² N: 72,30 m ² U: 40,10 m ²	<input type="checkbox"/>

Slika 26: Primer 4 prodaje ID posla: 754191 iz evidence TRGOSKOP portala



Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 4: prodaje ID posla: 754191 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 4: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 5:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#750862	Stanovanje	657-24-5	Šentiljska cesta 13, Maribor	29.07.2023	65.000 €	1.471 €/m ²	1903	53,00 m ² Z: / OS: 53,00 m ²	0,82 R: 44,19 m ² N: 53,40 m ² U: 43,90 m ²	<input type="checkbox"/>

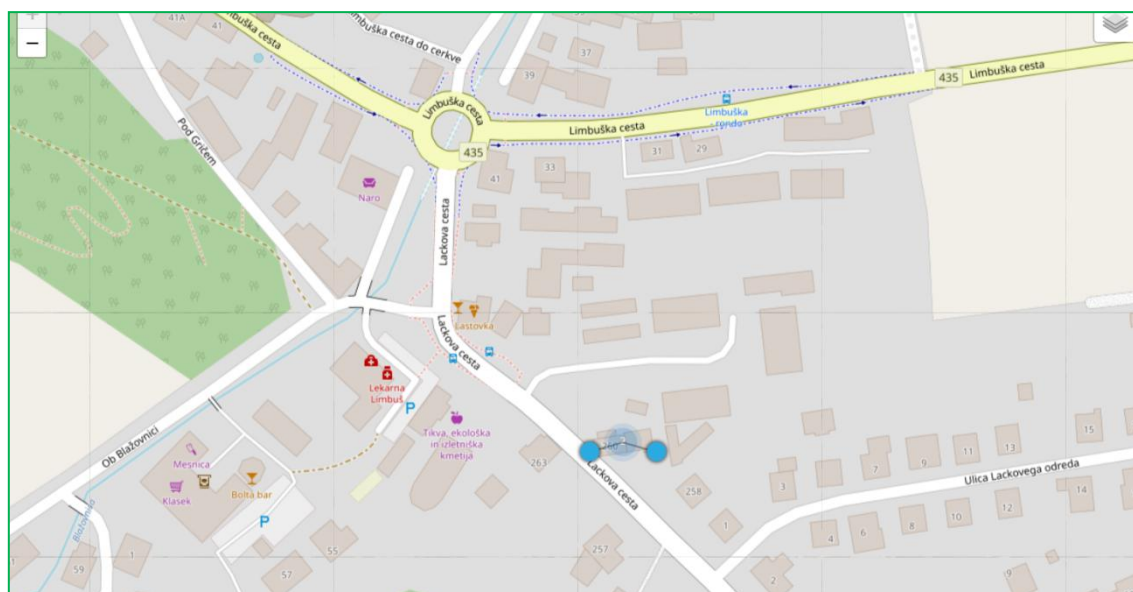
Slika 26: Primer 5 prodaje ID posla: 750862 iz evidence TRGOSKOP portala



Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 5: prodaje ID posla: 750862 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 5: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View



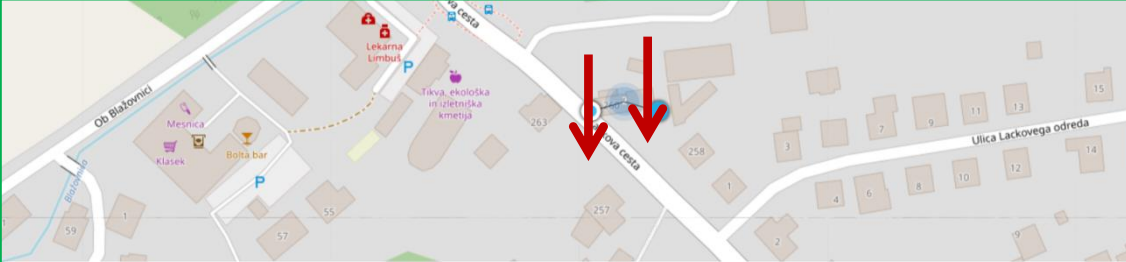
Slika 22 Primera 6 in 7 v Limbušu



Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 6 in 7: prodaje iz evidence GURS



Slika 23: Primera 6 in 7: fotografija stavbe -podatek: GOOGLE Maps – Street View



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#750441	Stanovanje	661-1106-1	Lackova cesta 260, Limbuš	28.07.2023	47.000 €	384 €/m ²	1906	57,00 m ² Z: 496,00 m ² DS: 123,00 m ²	1,00 R: 122,30 m ² N: 56,80 m ² U: 56,80 m ²	<input type="checkbox"/>
	Stanovanje	661-1106-2	Lackova cesta 260, Limbuš	28.07.2023	47.000 €	384 €/m ²	1906	66,00 m ² Z: 496,00 m ² DS: 123,00 m ²	1,00 R: 122,30 m ² N: 65,50 m ² U: 65,50 m ²	<input type="checkbox"/>
	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe	661-*9/1	Limbuš, Maribor	28.07.2023	47.000 €	95 €/m ²	/	378,00 m ² Z: 496,00 m ² DS: 123,00 m ²	NaN R: / N: 378,00 m ² U: /	<input type="checkbox"/>

Slika 26: Primer 6 prodaje ID posla: 750441 iz evidence TRGOSKOP portala

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#677071	Stanovanje	661-1106-1	Lackova cesta 260, Limbuš	07.11.2022	52.500 €	429 €/m ²	1906	57,00 m ² Z: 496,00 m ² DS: 123,00 m ²	1,00 R: 122,30 m ² N: 56,80 m ² U: 56,80 m ²	<input type="checkbox"/>

Slika 26: Primer 7 prodaje ID posla: 677071 iz evidence TRGOSKOP portala

1. Izračun vrednosti stanovanja

leto ocenjevanja: 2024

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Nad elektrarno 11, Bresternica	primerjava št. 2 Nad elektrarno 15, breternica	primerjava št. 4 Blatnikova el 3
		ID 736977	vir: ID 820600	vir: ID 754191
Prodajna cena	prodajna vrednost	104.000,00 €	146.000,00 €	58.000,00 €
Prodajna cena na m²	iskana vrednost	812,50 € /m ²	1.224,83 € /m ²	805,56 € /m ²
Leto izgradnje - obnova	2015	1945	1942	1876
Neto površina dela hiše	82,40 m ²	128,00 m ²	119,20 m ²	72,00 m ²
Površina parcele	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Material	AB beton, opeka,	AB beton,opeka	AB beton,opeka	AB beton, opeka
Starost hiše	9 let	79 let	82 let	148 let
Lokacija	Kletarska ul. 21	Nad elektrarno 11, Bresternica	Nad elektrarno 15, breternica	Blatnikova el 3
Lega	stanovanjsko naselje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje

	primerjava št. 1 Nad elektrarno 11, Bresternica	primerjava št. 2 Nad elektrarno 15, breternica	primerjava št. 4 Blatnikova el 3
Cena/m ²	812,50 € /m ²	1.224,83 € /m ²	805,56 € /m ²
lokacija: od -10% do +10%	-5,00%	-5,00%	-8,00%
lega: ozka parcela, brez ohišnice	0,00%	0,00%	0,00%
starost stavbe	-3,00%	-3,00%	0,00%
indeks podražitev	5,00%	0,00%	5,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	-3,00%	-8,00%	-3,00%
razlika vrednosti	-24,38 € /m ²	-97,99 € /m ²	-24,17 € /m ²
PRIMERLJIVA CENA / m²	788,13 € /m²	1.126,85 € /m²	781,39 € /m²

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 898,79 € /m²

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$82,40 \text{ m}^2 \quad 898,79 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{74.060,68 \text{ €}}$$

Skupna vrednost stanovanja ocenjeno z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,

na dan 01. 10. 2024 znaša :

74.060,68 EUR

B. STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti dela STAVBE 280-1

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

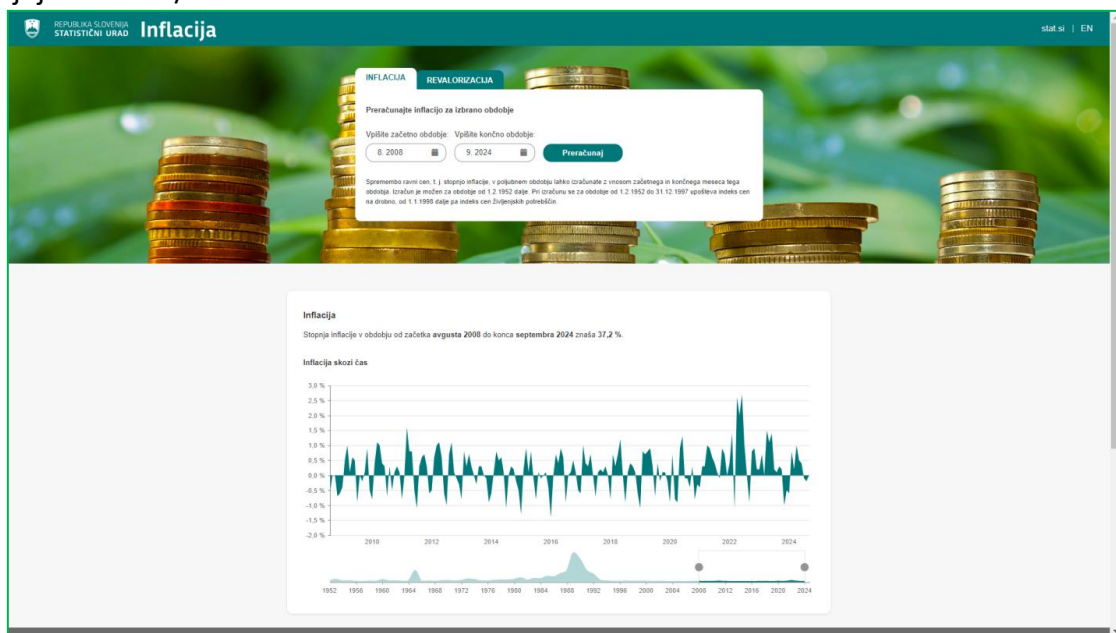
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. V danem primeru, ko zemljišče dvorišča ni v lasti imetnika stanovanj cene stavbišč ne upoštevam temveč samo komunalno opremo.

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-45 €/m².



Inflacija za obdobje povprečnih gradbenih cen avgust 2008 – september 2024 je 37,2%

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:**stanovanje**uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomstitveni)

Osnova za določitev izhodiščne vrednosti objekta je Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode in priročnik za opredeljevanje objektov za določitev izhodiščne cene objektov za zavarovanje.

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-20-1 **452,00 EUR/m²**indeks rasti cen od VIII 2008: **37,20%** 168,14 EUR/m²

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	82,40 m ² x	620,14 EUR/m ²	=	51.100,33 €
zastarelost objekta (ZO):	1988			
vrednost stroškov vodenja investicije	8,00%			4.088,03 €
fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...			=	-9.641,33 €
stroški objekta (SO) :				45.547,02 €

trenutna vrednost objekta po enoti 552,75 € /m²**VREDNOST ZEMLJIŠČA:**

vrednost praznega zemljišča	82,40 m ²	0,00 € /m ²	0,00 €
komunalna oprema zemljišča:	lastna analiza cenilca:	35,00 € /m ²	
vodovod:	13,00%	13%	
elektrika:	8,00%	8%	
kanalizacija:	18,00%	18%	
telefon:	2,00%	2%	
kabelska priključek TV:	2,00%	2%	
plinovod:	32,00%	0%	
asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	10%	
javna razsvetljava:	10,00%	0%	
	100,00%	53,00%	35,00 € /m ²
		površina parcele:	82,40 m ²
vrednost zemljišča:			1.528,53 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA :**47.075,56 €****DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	=	3.766,04 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------------

KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE**50.841,60 €**

50.842 €

Vrednost dela stanovanjske hiše ocenjene po
stroškovni metodi
na dan **01. 10. 2024**
znaša:

50.814,60 €

Osnovni podatki za izračun vrednosti:

VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA

tabela 27/VO

Značilnosti vzorčnega objekta:

DOGRADITEV - OBDOBJE

1998

koristna površina:

82,40 m²

etažnost:

K+P+1+M

OČENJENA VREDNOST OBJEKA:

51.100,33 €

VRSTA DEL	DELEŽ	
0.0 SKUPNA GRADBENA VREDNOST	1,00000	
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,26762	13.675,47 €
2.0 OBDELAVA - FINALNA DELA	0,50699	25.907,36 €
3.0 INSTALACIJSKA DELA	0,22539	11.517,50 €
		51.100,33 €
4.0 RAZČLENITEV:		
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA		13.675,47 €
2.0 Razčlenitev FINALNIH DEL		
2.1 Obdelava notranjih sten	0,04127	
2.1.1. Keramičarska dela	0,01758	898,34 €
2.1.2. Slikarska dela	0,00434	221,78 €
2.1.3. Lesene obloge	0,00096	49,06 €
2.1.4 Ometi	0,01839	939,74 €
2.2 Obdelava zunanjih sten	0,04465	
2.2.1. Opeka	0,00133	67,96 €
2.2.2. Ometi	0,00193	98,62 €
2.2.3. Toplotna izolacija	0,03570	1.824,28 €
2.2.4. Alu - Trimo	0,00514	262,66 €
2.2.5. Fasadni odri	0,00055	28,11 €
2.3. Obdelava stropov	0,02912	
2.3.1. Slikarska dela	0,00316	161,48 €
2.3.2. Viseči stropovi	0,02481	1.267,80 €
2.3.3 Toplotna izolacija	0,00115	58,77 €
2.4. Obloge tal	0,11954	
2.4.1. Izolacije, estrihi	0,02097	1.071,57 €
2.4.2. Finalne obdelave	0,00871	445,08 €
- parket	0,00626	319,89 €
- keramika	0,00787	402,16 €
- leseni pod	0,06309	3.223,92 €
- kamen	0,01264	645,91 €
- druge obloge		
2.5. Okna in vrata	0,08435	4.310,31 €
2.6. Streha in kritina	0,17630	
2.6.1. Konstrukcija in opaži napuščev	0,07757	3.963,85 €
2.6.2. Kleparska dela - baker	0,03317	1.695,00 €
2.6.3. Kritina - bitumenska škodla	0,06556	3.350,14 €
2.7. Ključavničarska dela	0,00392	200,31 €
2.8. Mizarski izdelki	0,00347	177,32 €
2.9. Pleskarska dela	0,00437	223,31 €
	0,50699	
3.0 Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL		
3.1. Vodovodna instalacija	0,02769	
3.1.1. Cevne instalacije	0,01780	909,59 €
3.1.2. Sanitarna oprema	0,00989	505,38 €
3.2. Centralno ogrevanje	0,06002	
3.2.1. Kotlarna		
3.2.2. Razvodi in ogrevalna telesa	0,06002	3.067,04 €
3.3. Prezračevanje	0,04980	2.544,80 €
3.4. Elektroinstalacije	0,08788	
3.4.1. Jaki tok	0,07491	3.827,93 €
3.4.2. Strellovod	0,00612	312,73 €
3.4.3. Telefon	0,00425	217,18 €
3.4.4. Antenska instalacija	0,00260	132,86 €
		51.100,33 €

51.100,33 €

51.100,33 €

Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum: 2024

vrsta del		vrednost del	
GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA			
GRADBENA KONSTRUKCIJA	13.675,47 €	24,78%	
KANALIZACIJA	909,59 €	1,65%	
KROVSKA DELA	3.963,85 €	7,18%	
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	3.245,38 €	5,88%	
OMETI	1.106,32 €	2,00%	
OBDELAVA - FINALNA DELA			
KROVSKO - KLEPARSKI IZDELKI z upoštevanimi deli obnove strehe	5.045,14 €	9,14%	
OKNA IN VRATA	4.310,31 €	7,81%	
STEKLARSKA DELA	221,78 €	0,40%	
KLJUČAVNIČARSKA DELA	200,31 €	0,36%	
KERAMIČARSKA DELA	898,34 €	1,63%	
KERAMIKA, KAMEN in druge talne obloge	4.189,72 €	7,59%	
PLESKARSKA DELA	223,31 €	0,40%	
SLIKARSKA DELA	161,48 €	0,29%	
PARKETARSKA DELA	847,24 €	1,54%	
MIZARSKA DELA IN OBNOVA FITNES STUDIA	1.494,17 €	2,71%	
INSTALACIJSKA DELA			
ELEKTROINŠTALACIJA	4.490,70 €	8,14%	
VODOVODNA INŠTALACIJA	505,38 €	0,92%	
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	5.611,84 €	10,17%	
skupaj A+B+C		51.100,33 €	
D. INVESTITORSKI STROŠKI			
8,00%		4.088,03 €	7,41%
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA		55.188,36 €	100,00%

dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	dejanska starost	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek
13.675,47 €					
	909,59 €	2010	14	50	28%
	3.963,85 €	2019	5	45	11%
	3.245,38 €	2010	14	70	20%
	1.106,32 €	2010	14	70	20%
	5.045,14 €	2019	5	50	10%
	4.310,31 €	2010	14	40	35%
	221,78 €	2010	14	40	35%
	200,31 €	2010	14	40	35%
	898,34 €	2010	14	50	28%
	4.189,72 €	2010	14	50	28%
	223,31 €	2020	4	5	80%
	161,48 €	2020	4	5	80%
	847,24 €	2010	14	40	35%
	1.494,17 €	2010	14	40	35%
	4.490,70 €	2010	14	50	28%
	505,38 €	2010	14	50	28%
	5.611,84 €	2010	14	40	35%
	37.424,86 €	fizična obrabljjenost E=			9.641,33 €
4.088,03 €					

nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 55.188,36 €

fizična obrabljjenost E= -9.641,33 €

vložena sredstva obnove v letu 2018 - €

DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 45.547,02 €

V. KONČNA VREDNOST dela NEPREMIČNINE:

vrednost dela stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 50.841,60 €	62.451,14 €
primerjava 74.060,68 €	

KONČNA VREDNOST stanovanja na dan 01.09.2024

62.500,00 €

modificirana koristna površina objekta:	m ² :	82,40
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	758,49 €

KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST

62.500,00 €

**Tržna vrednost dela stavbe 280-1 na parceli 96/2 k.o. Rošpoh (637) znaša skupaj zaokroženo
znaša
62.500,00 EUR**

Maribor 04. 10. 2024



Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.