



KRAJNC Anton, univ.dipl.ing.grad.
Sodni cenilec za
gradbeništvo - nepremičnine

Maribor, Bolfenška ul. 70
tel.: (02) 320 – 51 – 55
e-mail: anton.krajnc@guest.arnes.si



C E N I T E V NEPREMIČNINE

Tip nepremičnine : Stanovanjski objekt s pripadajočim
zemljiščem

Naslov objekta : Maroltova 47, 2000 Maribor

Datum cenitve : 16. februar 2022

Po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št.: I 1147/2021



POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.12.2021, po okrajni sodnici Kseniji Lorenčič (opr. št. I 1147/2021), sem bil določen, da opravim ogled in ocenim tržno vrednost solastniškega deleža nepremičnin z ID znakom parcela 677 826/3 in ID znakom parcela 677 826/4 v lasti dolžnika: Robert Viraj do 1/9 celote.

Gradbeno dovoljenje: Izdano je bilo dovoljenje za graditev stanovanjskega prizidka z garažo k hiši ob Maroltovi 47 na parc. št. 58 k.o. Zg. Radvanje, št. 351-709/65-4/Cv z dne 20.07.1966

Iz podatkov GIS (geografski informacijski sistem) občine Maribor izhaja, da je osnovna namenska raba parc. št. 826/3 in 826/4, obe k.o. 677-Zg. Radvanje, ki sta predmet cenitve, stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, podrobna namenska raba pa površine za stanovanja.

Nepremičnina sta vpisani v zemljiško knjigo in **NISTA** prosti bremen.

Dostop do nepremičnine je iz javne ceste parc. št. 1199 k.o. Zg. Radvanje, v lasti Mestne občine Maribor, s statusom javnega dobra lokalnega pomena.

Objekt je klasične masivne gradnje, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1960 in etažnosti P + N. Objekt je v celoti obnovljen. Skupna neto površina znaša 220,30 m², od tega je uporabna površina 182,30 m². Skupna velikost pripadajočega zemljišča je 528 m².

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in ponudbe posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti predmetne nepremičnine.

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnin, ki zajema ID znak parcela 677 826/3 in ID znak parcela 677 826/4 glede na namen kateri bo uporabljen na dan cenitve 16. februar 2022

249.000,00 €.

Tržna vrednost solastniškega deleža 1/9 nepremičnine na dan valute cenitve znaša

27.666,67 €.

Izhodišča za vrednotenje, izbrana metoda in ocena vrednosti je razvidna iz cenitvenega poročila.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnakoli vprašanja, me obvestite.

Poročilo je izdelano v treh izvodih, od katerih prejme naročnik dva, eden pa ostane v arhivu cenilca.

S spoštovanjem,

Anton Krajnc, cenilec



V S E B I N A

1.0	SPLOŠNI PODATKI	5
1.1	Izvajalec cenitve	5
1.2	Predmet cenitve	5
1.3	Naročnik cenitve	5
1.4	Lastnik nepremičnine	5
1.5	Namen cenitve	5
1.6	Vrsta vrednosti	5
1.7	Lastnik nepremičnine	5
1.8	Datum cenitve	5
1.9	Identifikacija	5
1.10	Predpostavke in omejitveni pogoji	5
1.11	Obseg del priprave ocene vrednosti in izdelava poročila	6
1.12	Viri podatkov in informacij	6
1.13	Upoštevani predpisi in standardi	6
1.14	Izjava ocenjevalca	6
2.0	PREDMET CENITVE	7
3.0	OPIS NEPREMIČNINE	7
3.1	Lokacija	7
3.2	Stanovanjski objekt – št. stavbe 896	8
3.3	Površina nepremičnine	12
3.4	Zemljiško-knjižni podatki	13
4.0	METODOLOGIJA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	14
4.1	Tržna vrednost	14
4.2	Izbira metodologije vrednotenja	14
4.3	Uporabljena metodologija	14
5.0	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	15
6.0	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	17
7.0	IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE	17
7.1	Način tržnih primerjav	17
7.2	Izbira končne vrednosti nepremičnine	23
7.3	Rekapitulacija vrednosti	24

1.0 SPLOŠNI PODATKI:

- 1.1 IZVAJALEC CENITVE :** Anton Krajnc, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, nepremičnine
- 1.2 PREDMET CENITVE :** ID znak parcela 677 826/3 in ID znak parcela 677 826/4
- 1.3 NAROČNIK CENITVE :** Okrajno sodišče Maribor
- 1.4 LASTNIK NEPREMIČNINE :** Robert Viraj, Maroltova ulica 47, 2000 Maribor (do 1/9 celote) in Danilo Viraj, Log 115, 2345 Bistrica ob Dravi (do 8/9 celote)
- 1.5 NAMEN CENITVE :** Vrednost nepremičnine zaradi izvršbe
- 1.6 VRSTA VREDNOSTI :** Tržna vrednost nepremičnine
- 1.7 OGLED NEPREMIČNINE** 16. februar 2022
- 1.8 VALUTA CENITVE** 16. februar 2022
- 1.9 IDENTIFIKACIJA :**
- k. o. 677 – Zgornje Radvanje
 - parc. št. 826/3 in 826/4
 - štev. objekta 896 in 1320
- 1.10 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI :**
- Za točnost informacij in podatkov jamči naročnik. S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri. Ocena temelji na znanih informacijah v času sestavitve poročila.
 - Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost ter v zvezi s tem ne prevzema nobene odgovornosti.
 - Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače dogovorjeno.
 - Predpostavlja se, da nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov, saj izvajalec cenitve ni kvalificiran, da škodljive materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
 - Izvajalec cenitve ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake ali pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ni bil s strani naročnika posebej opozorjen.
 - Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in zakonodajo, razen če iz poročila ne izhaja drugače.
 - Ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven te cenitve ne smejo uporabljati.
 - Posedovanje poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga brez pisne privolitve naročnika. Poročila ni dovoljeno razmnoževati niti ga posredovati.
 - Avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Kopiranje in razmnoževanje je dovoljeno samo s soglasjem izvajalca. Veljajo samo originalno žigosani izvodi.

- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni o tem dosežen poseben dogovor.
- Cenilec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so na dan ocenjevanja, razen če je o tem dosežen dogovor.

1.11 OBSEG DEL PRIPRAVE OCENE VREDNOSTI IN IZDELAVA POROČILA :

- Pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino.
- Opravi sem ogled in izmere nepremičnine.
- Proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Proučil sem razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, in predvidene spremembe v soseski.
- Obseg naloge je usklajen z naročnikom.

1.12 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJ :

- Podatki pridobljeni od naročnika/lastnika
- Podatki iz javnih evidenc
- Podatki o izvedenih transakcijah, ki so javno dostopni in podatki iz lastnih evidenc.
- Podatki o reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroških, ki so dostopni cenilec
- Oglaševalne ponudbe nepremičninskih agencij na spletnih portalih

1.13 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STANDARDI :

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti.
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2020)
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS-2)
- Zakon op stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

1.14 IZJAVA OCENJEVALCA:

- Podatki in informacije prikazane v poročilu so preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- Nimam sedanjih ali bodočih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih cenitev tiče
- Izjavljam, da imam status sodnega cenilca (imenovan za sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, štev. 165-04-861/00 z dne 25.10.2011)
- Plačilo storitev ni vezano na kakršen koli dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali tega poročila
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Ocenjevanje vrednosti sem opravil v skladu z kodeksom etike in standardi izvedbe
- Vsi podatki pridobljeni od naročnika, so uporabljeni v dobri veri, da so verodostojni.

2.0 PREDMET CENITVE

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.12.2021, po okrajni sodnici Kseniji Lorenčič (opr. št. I 1147/2021), sem bil določen, da opravim ogled in ocenim tržno vrednost solastniškega deleža nepremičnin z ID znakom parcela 677 826/3 in ID znakom parcela 677 826/4 v lasti dolžnika: Robert Viraj do 1/9 celote.

Ogled nepremičnin sem opravil dne 16.02.2022 v prisotnosti solastnika Danila Viraja.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

Dolžnik ni priložil podatkov o gradbenem ali uporabnem dovoljenju. Po pridobljenih podatkih je bilo izdano dovoljenje za graditev stanovanjskega prizidka z garažo k hiši ob Maroltovi 47 na parc. št. 58 k.o. Zg. Radvanje, št. 351-709/65-4/Cv z dne 20.07.1966

Iz podatkov GIS (geografski informacijski sistem) občine Maribor izhaja, da je osnovna namenska raba parc. št. 826/3 in 826/4, obe k.o. 677-Zg. Radvanje, ki sta predmet cenitve, stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, podrobna namenska raba pa površine za stanovanja.

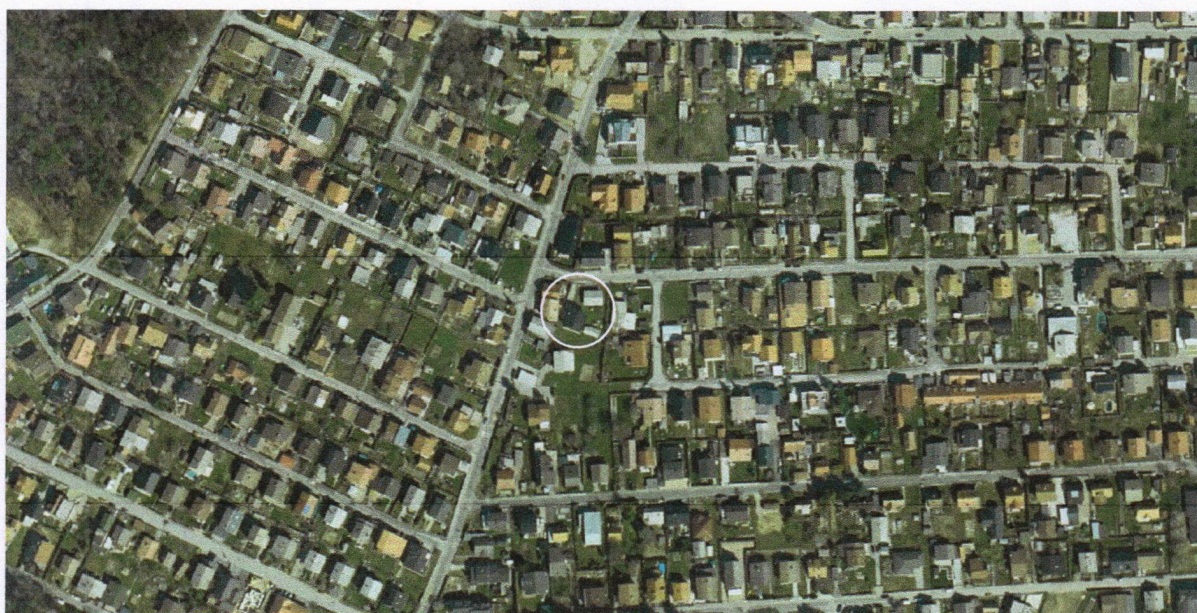
Nepremičnini sta vpisani v zemljiško knjigo in **NISTA** prosti bremen.

Dostop do nepremičnine je iz javne ceste parc. št. 1199 k.o. zg. Radvanje, v lasti Mestne občine Maribor, s statusom javnega dobra lokalnega pomena.

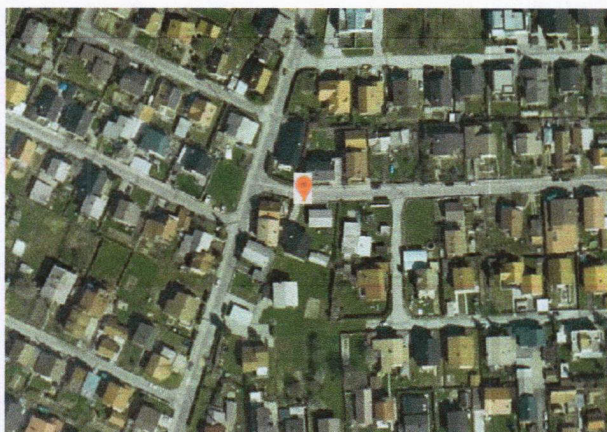
3.1 Lokacija

Nepremičnina se nahaja v predelu Maribor - Zg. Radvanje, v soseski ob vznožju mariborske Pohorske vzpenjače, kjer prevladuje individualna stanovanjska gradnja. Soseska je komunalno opremljena z javnim vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, plinskim, catv in telefonskim omrežjem. Ceste soseske so asfaltirane, brez pločnikov in imajo javno razsvetljavo. Teren je v rahlem naklonu. Namembnost sosednjih zemljišč je stanovanjska.





VIR: GURS 2022



Mikro lokacija



Makro lokacija

Vir: Google

3.2 Stanovanjski objekt – št. stavbe 896

Objekt je klasične masivne gradnje, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1960 in etažnosti P + N. Streha je dvokapnica, z lesenim ostrešjem, po podatkih GURS-a obnovljena leta 2000 in krita s pločevinasto streho. Kleparska dela so izvedena iz barvne alu pločevine. Stavbno pohištvo je obnovljeno, z okni pvc klasične industrijske izvedbe. Fasada je obnovljena z ustrezno toplotno izolacijo, ki ustreza današnjim standardom. Ogrevanje objekta je centralno, radiatorsko, na olje. Peč centralnega ogrevanja se nahaja v garaži, v pritlični etaži. Objekt je priključen na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje. Objekt je v naravi dvostanovanjski, s stanovanjem v pritličju in stanovanjem v mansardi. Vhoda v posamezno etažo sta ločena, sicer pa povezana v veznem hodniku.

Tla stanovanja v pritličju so obdelana delno z laminatom, delno s klasičnim parketom, v hodniku in kopalnici je keramika, v predprostoru je teraco tlak in v garaži betonski estrih. Stene so pretežno pleskane, v kopalnici do stropa obdelane s keramiko. Kopalnica je opremljena s kopalno kadjo, straniščno školjko, umivalnikom in el. bojlerjem.

Dostop do mansarde je po stopnica s kovinsko konstrukcijo in lesenimi nastopnimi ploskvami. Tla mansarde so pretežno obdelana z laminati in delno s keramiko. Stene so pleskane, v kopalnici obdelane s keramiko. Kopalnica je opremljena s tuš kadjo, straniščno školjko in umivalnikom.

Na parceli stoji pomožni kmetijski del stavbe s št. 1320, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1980 in etažnosti P. Streha je enokapnica, krita s pločevino in v rahlem naklonu. Objekt je obnovljen in v solidnem stanju.

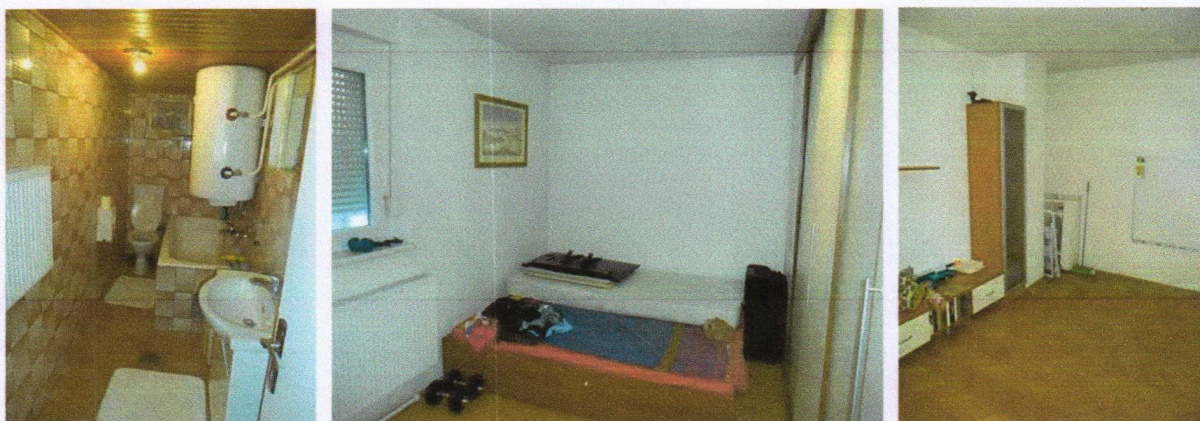
Okolica objekta je urejena in temu primernem stanju. Dostop je urejen z asfaltno prevleko.



zunANJI pogled...↑



pritličje...↑



v mansardo...↑





3.3 Površina nepremičnine

Objekt ni vpisan v kataster, podatki v GURS-u se ne ujemajo z dejanskim stanjem, zato v času ogleda opravi izmere ter jih ob upoštevanju *Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836* uporabim kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

Prostor	površina (m ²)
Pritličje	
Prostor	12,80
Prostor	12,00
Prostor	11,20
Prostor	5,60
Prostor	5,90
Prostor	14,60
Prostor	4,60
Prostor	7,00
Garaža	24,80
	98,50
Nadstropje	
Prostor	14,60
Prostor	27,80
Prostor	12,90
Prostor	12,00
Prostor	5,80
Prostor	11,00
Prostor	3,30
Prostor	13,30
Prostor	2,90
Prostor	5,00
Balkon	4,90
Balkon	8,30
	121,80

SKUPAJ – neto površina (NTP)	220,30
SKUPAJ – uporabna površina (UTP)	182,30

Podatki GURS-a

Stavba št. 896 – pritličje

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
garaža	20,0
zaprta terasa, balkon, loža	5,0
klet	6,0
nerazporejen prostor	*-5,0
bivalni prostor	68,0
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	

Stavba št. 896 – mansarda

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
nerazporejen prostor	*5,1
bivalni prostor	78,9
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	

Stavba št. 1320

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	25,0

3.4 Zemljiško-knjižni podatki

k.o. 677 – Zgornje Radvanje

parc. št.	namenska raba (GIS)	velikost parc. št. (m ²)
826/3	območja stanovanj	71
826/4		457
Skupaj		528



Vir: GURS 2022

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

4.0 METODOLOGIJA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

4.1 TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu nepremičnin, ob zadostni informiranosti kupca in prodajalca, pri čemer tako kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

4.2 IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin so v uporabi tri metode vrednotenja, in sicer :

- nabavnovrednostni način
- na donosu zasnovan način
- način tržnih primerjav

Nabavnovrednostni način

Temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oz. njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

Temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja z nepremičnino.

Način tržnih primerjav

Temelji na primerjavi realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki ju čim bližje obravnavani lokaciji.

4.3 UPORABLJENA METODOLOGIJA

Obravnavana nepremičnina se nahaja na širšem območju mesta Maribor, kjer povpraševanje v veliki meri presega ponudbo. Za tovrstno ocenitev vrednosti uporabim način tržnih primerjav, saj ostala dva pristopa ne vplivata na prodajno vrednost nepremičnine. Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru ter realizirane transakcije podobnih nepremičnin na širšem območju v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki jih objavlja Ministrstvo za okolje in prostor.

5.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Leta 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala epidemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Letos se je promet z nepremičnimi zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni, kot v letu pred epidemijo. Glede na preliminarne podatke pa se je rast cen stanovanjskih nepremičnin letos celo nekoliko pospešila.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zajezitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je lani kljub epidemiji celo povečalo, in sicer v primerjavi z letom 2019 za 4 odstotke. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se tako kot tudi povpraševanje po stanovanjskih hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih, vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh.

Na povpraševanje in ponudbo po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo epidemija torej ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvem četrtletju letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj na rast cen stanovanjskih

nepremičnin pri nas vse bolj ustvarja pritisk tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času že presegle cene v obalnih krajih.

Srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru je lani znašala 130 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1967, srednja velikost hiše 170 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 490 kvadratnih metrov. Najvišje so bile cene hiš v Centru, kjer je srednja cena hiše znašala skoraj 260 tisoč evrov, prodajale pa so se največje hiše. Tu je bila, ob sicer majhnem številu prodaj, evidentirana tudi najdražja prodaja lani. Za 790 tisoč evrov je bila prodana moderna, leta 2013 zgrajena hiša, s površino prek 600 kvadratnih metrov in okoli 900 kvadratnimi metri zemljišča. Cene hiš na ostalih območjih niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiš se je prodala po ceni med 100 in 165 tisoč evri. Podpovprečne so bile le cene na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer se je večina hiš lani prodala po ceni med 70 in 130 tisoč evri.

Preglednica 21: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu TAO Maribor po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	125	97.000	130.000	160.000	1967	170	490
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	39	113.000	140.000	162.000	1975	185	530
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	37	75.000	104.000	130.000	1967	137	410
LAO TABOR, NOVA VAS	26	98.000	136.000	165.000	1959	166	370
LAO KOŠAKI, MELJE	13	100.000	130.000	135.000	1968	181	690
LAO CENTER	10	226.000	258.000	374.000	1963	225	490

VIR: GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJA

6.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najboljša raba zemljišča je tista uporaba ali izboljšava posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodkov največjo sedanjo vrednost.

Najgospodarnejša uporaba sredstva je torej ta, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugo vrsto uporabe. Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja.

Zemljišče, ki je predmet cenitve, se v deležu nahaja v območju stavbnih zemljišč ter je pozidano s stanovanjskim objektom. Osnovna namenska raba je stavbno zemljišče. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predstavlja trenutna raba najvišjo vrednost zemljišča.

7.0 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

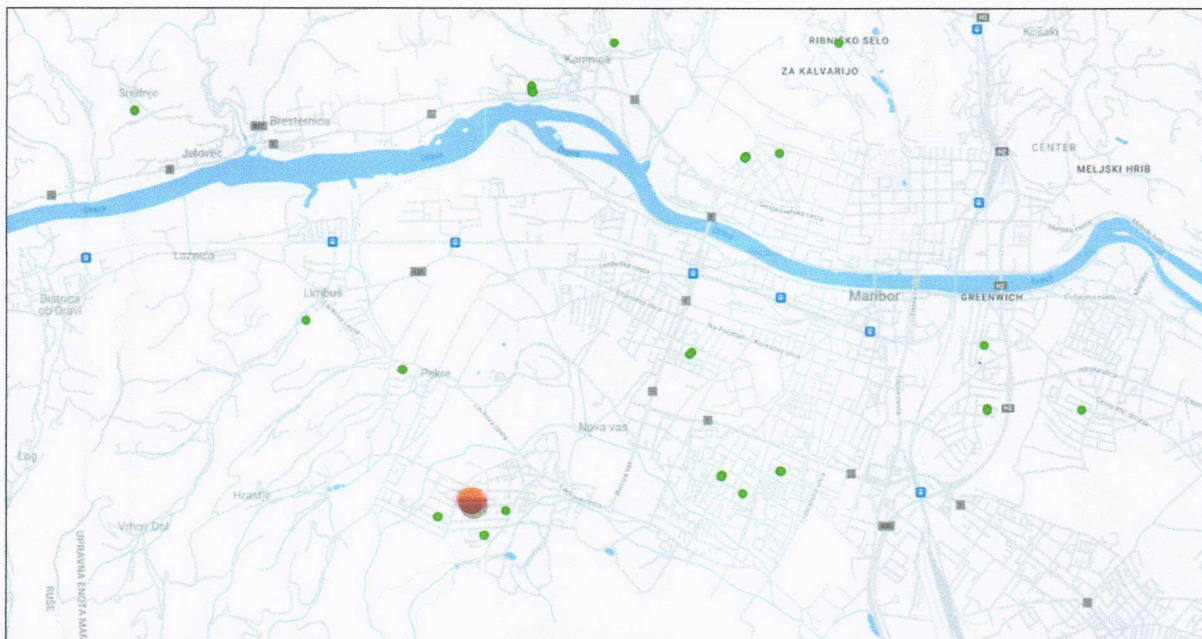
7.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru ter realizirane transakcije podobnih nepremičnin na širšem območju v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki jih objavlja Ministrstvo za okolje in prostor.

Pridobljene realizirane transakcije podobnih nepremičnin na širšem območju:

ID	Vrsta posla	Datum skl	Pog / odd. cena (EUR)	Net. lkor povr	Upor. povr	Prod. / odd. povr	Leto izgr.	Sifra KO	Kat. občna	Št. stavbe	Naziv
507261	KPP - ProTrg	28.07.2020	220.000,00	0,00	3,00	204,00	1975	660	STUĐENCI	3323	JENKOVA ULICA 30
506567	KPP - ProTrg	28.07.2020	190.000,00	0,00	0,00	207,00	1986	634	JELOVEC	21	CESTA NA ŽAVČERJA 69
509784	KPP - ProTrg	23.08.2020	230.000,00	0,00	3,00	204,00	1966	677	ZGORNJE RADVANJE	912	NIŠKA ULICA 2
513717	KPP - ProTrg	09.09.2020	220.000,00	0,00	0,00	226,00	1961	658	KOROŠKA VRATA	1718	SADJARSKA ULICA 17 A
518663	KPP - ProTrg	29.10.2020	170.000,00	0,00	0,00	229,00	1990	635	BRESTRNICA	370	POD VINOGRAD 29
532638	KPP - ProTrg	17.02.2021	190.000,00	187,70	101,90	188,00	1985	638	KRČEVNA	1182	TERČEVA ULICA 27
537869	KPP - ProTrg	09.04.2021	275.000,00	222,90	134,60	223,00	1962	658	KOROŠKA VRATA	1549	MEDVEDOVA ULICA 42
540347	KPP - ProTrg	20.04.2021	170.000,00	210,60	120,00	211,00	1977	678	SPODNJE RADVANJE	496	MAJARJEVA ULICA 10
540425	KPP - ProTrg	22.04.2021	220.000,00	180,00	120,00	180,00	1970	636	KAMNICA	79	NAD ČRETO 30
541687	KPP - ProTrg	05.05.2021	296.000,00	238,70	162,20	239,00	1980	677	ZGORNJE RADVANJE	1137	ULICA MARONOVH 9
545176	KPP - ProTrg	24.05.2021	220.000,00	296,50	133,50	207,00	1977	678	SPODNJE RADVANJE	1108	DEVOVA ULICA 16
548669	KPP - ProTrg	11.06.2021	175.000,00	234,90	124,60	235,00	1983	681	POBREŽJE	4459	ULICA SLOVENSKEH ŠPAN BORCEV 16
551952	KPP - ProTrg	24.06.2021	193.000,00	173,70	95,70	174,00	1975	681	POBREŽJE	1421	KASPRETOVA ULICA 5
552205	KPP - ProTrg	02.07.2021	215.000,00	215,70	184,60	216,00	1975	678	SPODNJE RADVANJE	569	IGRIŠKA ULICA 43
550948	KPP - ProTrg	03.07.2021	180.000,00	235,50	119,00	236,00	1986	676	PEKRE	97	ULICA VLADA ŽIGERJA 7
557895	KPP - ProTrg	01.09.2021	172.000,00	213,70	107,80	214,00	1975	676	PEKRE	920	ULICA MARKLEVIH 14
558418	KPP - ProTrg	06.09.2021	199.900,00	225,20	138,70	225,00	1970	681	POBREŽJE	2570	JAMOVA ULICA 12
630629	KPP - ProTrg	18.11.2021	215.000,00	195,00	123,00	195,00	1974	661	LIMBUŠ	135	PODGORNIKOVA ULICA 7

VIR: <https://cenilci.cgsplus.si>



Rdeče – predmetna nepremičnina, **zeleno** – izvedene transakcije

Pri tem sem se omejil na stanovanjske hiše, ki se nahajajo na širšem območju občine Maribor, ki so lokacijsko primerljive s predmetno nepremičnino, neto velikosti med 170 m² in 260 m², zgrajene med leti 1960 in 1990 ter prodane v času od 1.7.2020 do danes.

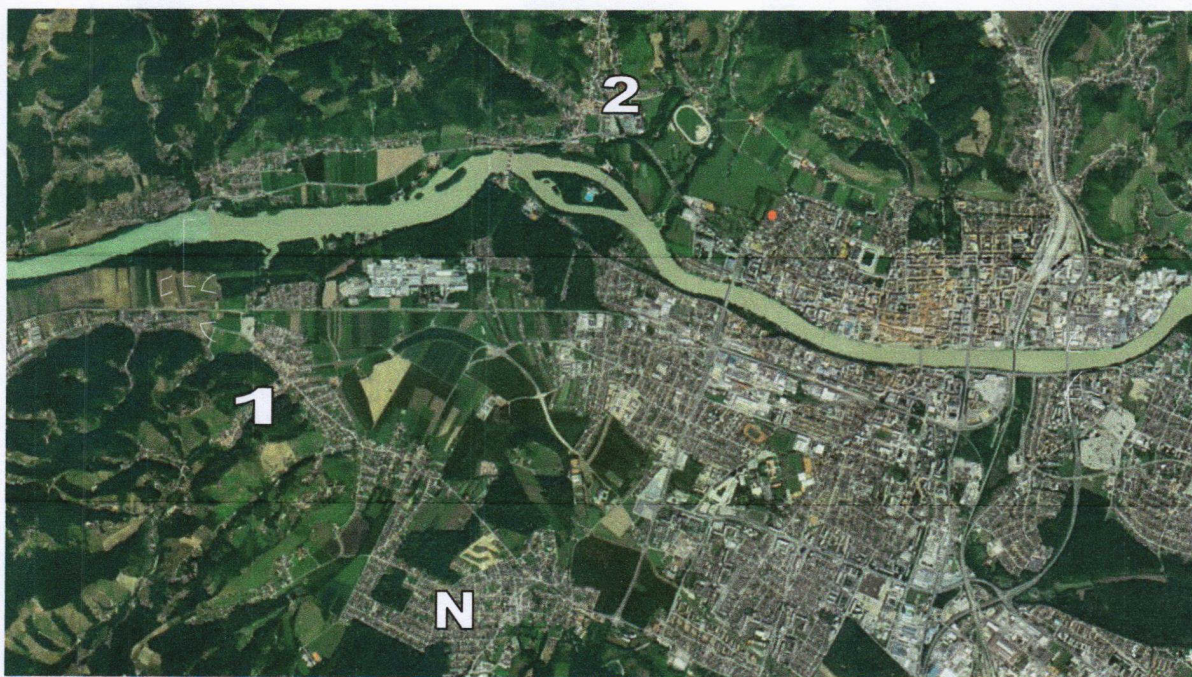
Rezultat analize izvedenih transakcij:

- število izvedenih poslov 18
- povprečna površina 211,83 m²
- povprečna pogodbena cena 208.383,33 €
- povprečna cena 983,71 €/m²

Pregledam še ponudbe podobnih nepremičnin, ki jih imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru. Pri ponudbenih cenah je potrebno upoštevati, da je realizirana cena tovrstnih nepremičnin običajno nižja od ponudbene.

Na podlagi pridobljenih podatkov za izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav upoštevam dve nepremičnini, ki sta po moji oceni najbolj primerljivi s predmetno nepremičnino. Nepremičnini sta glede na čas in kvaliteto gradnje ter velikost, lokacijo in funkcionalnost najbolj primerljive za izračun vrednosti predmetne nepremičnine.

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. floor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Leto izgr.	Šifra KO	Kat. občina	Naslov
540425	KPP - ProTig	22.04.2021	220.000,00		180,00	120,00	180,00	1970	636	KAMNICA	NAD ČRETO 30
630629	KPP - ProTig	18.11.2021	215.000,00		195,00	123,00	195,00	1974	661	LIMBUŠ	PODGORNIKOVA ULICA 7



Legenda: N - predmetna nepr., 1 – Podgornikova ul. 7, 2 – Nad čreto 30

Rezultat analize navedenih transakcij:

- število izvedenih poslov 2
- povprečna površina 187,50 m²
- povprečna cena 1.160,00 €/m²
- povprečna pog. cena 217.500,00 €

Podatki o primerljivih nepremičninah:



Primerljiva nepremičnina št. 1	
<i>vir</i>	<i>ETN, GURS</i>
<i>ID posla</i>	<i>630629</i>
<i>tip nepremičnine</i>	<i>Stanovanjska hiša</i>
<i>k.o.</i>	<i>661 – Limbuš</i>
<i>štev. stavbe</i>	<i>135</i>
<i>naslov</i>	<i>Podgornikova 7</i>
<i>velikost zemljišča (m²)</i>	<i>982</i>
<i>etažnost</i>	<i>P + N</i>
<i>prodana površina (m²)</i>	<i>195,00</i>
<i>neto površina (m²)</i>	<i>195,00</i>
<i>uporabna površina (m²)</i>	<i>123,00</i>
<i>leto izgradnje</i>	<i>1974</i>
<i>leto obnove strehe</i>	<i>1995</i>
<i>leto obnove fasade</i>	<i>1995</i>
<i>leto obnove oken</i>	<i>2001</i>
<i>pogodbena cena (€)</i>	<i>215.000,00</i>
<i>prodan delež</i>	<i>1/1</i>
<i>cena/m² (€/m²)</i>	<i>1.102,56</i>
<i>DDV</i>	<i>ne</i>
<i>datum sklenitve pogodbe</i>	<i>18.11.2021</i>
<i>druga nepremičnina</i>	<i>ne</i>





Primerljiva nepremičnina št. 2	
vir	FTN, GURS
ID posla	540425
tip nepremičnine	Stanovanjska hiša
k.o.	636 – Kamnica
štev. stavbe	79
nastav	Nad črto 30
velikost zemljišča (m ²)	690
etažnost	K + P + N
prodana površina (m ²)	180,00
neto površina (m ²)	180,00
uporabna površina (m ²)	120,00
leto izgradnje	1970
leto obnove strehe	obnovljena
leto obnove fasade	obnovljena
leto obnove oken	obnovljena
pogodbena cena (€)	220.000,00
prodan delež	1/1
cena/m ² (€/m ²)	1.222,22
DDV	ne
datum sklenitve pogodbe	22.04.2021
druga nepremičnina	ne

Prilagoditve zaradi razlik – izračun primerljive vrednosti:

primerljive posesti		nepremičnina 1	nepremičnina 2
Id prodaje		630629	540425
primerljajni kriteriji			
ocenjevana nepremičnina			
datum prodaje		nov.21	apr.21
cena		215.000 €	220.000 €
neto površina (m2)		195,00	180,00
uporabna površina (m2)		123,00	120,00
leto gradnje		1974	1970
etažnost		P + N	K + P + N
datum prodaje - prilagoditev		1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		1.102,56 €	1.222,22 €
samostojna		da	da
prilagoditev		1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		1.102,56 €	1.222,22 €
lokacija, lega		boljša	boljša
prilagoditev		1,05	1,05
cena/enoto s prilagoditvijo		1.157,69 €	1.283,33 €
stavbno zemljišče (m2)		528	982
kmetijsko zemljišče (m2)		0	690
prilagoditev		0,90	0,95
cena/enoto s prilagoditvijo		1.041,92 €	1.219,17 €
neto površina (m2)		220,30	manjša
prilagoditev		0,97	0,96
cena/enoto s prilagoditvijo		1.010,67 €	1.170,40 €
razmerje UTP/NTP		83%	63%
prilagoditev		1,10	1,05
cena/enoto s prilagoditvijo		1.111,73 €	1.228,92 €
dodatni objekt		da	ne
prilagoditev		1,03	1,03
cena/enoto s prilagoditvijo		1.145,08 €	1.265,79 €
		fizične lastnosti	
vzdrževanje objekta		1,00	1,00
komunalna opremljenost		1,00	1,00
zastarelost		0,93	0,95
funkcionalnost		1,00	1,00
prilagoditev		0,93	0,95
cena/enoto s prilagoditvijo		1.064,93 €	1.202,50 €
uteži		1,00	0,50
vrednost deležev /m2		532,46 €	601,25 €
vrednost nepremičnine /m2		1.133,71 €	

Na podlagi primerjav z navedenimi in drugimi nepremičninami v pridobljeni bazi podatkov ter opravljeni analizi najbolj primerljivih podatkov ocenjujem, da znaša ocenjena tržna vrednost 1.130,00 €/m² neto površine.

Izračun vrednosti nepremičnine:

Postavka	enota	štev.enot	cena/enoto	vrednost
Nepremičnina	m ²	220,30	1.130,00 €	248.939,00 €
SKUPAJ	m²	220,30		248.939,00 €

7.2 IZBIRA KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**Za izračun vrednosti sem uporabil:**

- način tržnih primerjav

Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih transakcij in ponudbenih cen.

Metoda	ocena tržne vrednosti
Nabavnovrednostni način	-
Na donosu zasnovan način	-
Način tržnih primerjav	248.939,00 €

IZBIRA VREDNOST

Na osnovi izračunanih vrednosti, namembnosti nepremičnine in lokacije ocenjujem, da znaša vrednost predmetne nepremičnine na dan ocenjevanja 16.02.2022 zaokroženo

249.000,00 €.

7.3 REKAPITULACIJA VREDNOSTI

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnin, ki zajema **ID znak parcela 677 826/3** in **ID znak parcela 677 826/4** glede na namen kateri bo uporabljen na dan cenitve 16. februar 2022

249.000,00 €.

Tržna vrednost solastniškega deleža 1/9 nepremičnine na dan valute cenitve znaša

27.666,67 €.

Cenilec:

Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad.



Sodni cenilec: Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad.