



Stipan Mudražija, univ.dipl. inž.grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo
Aškerčeva ulica 3d, 2000 Maribor

Okrajno sodišče v Mariboru
Izvršilni oddelek
Cafova ulica 1
2000 Maribor

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

**PARCELA št. 899/11 k.o. 677 – Zgornje Radvanje, ID znak:
ID 677/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje na kateri leži stanovanjski
objekt - št. stavbe 1993 z naslovom lokacije :
Pohorska ulica 23i, 2000 Maribor**



Maribor, 12. 10.2022



Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo

PREDMET OCENITVE:	Nepremičnina - parcela št. 899/11 k.o. 677-Zgornje Radvanje. Na zemljišču s parc. Št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje je lociran stanovanjski objekt, št. stavbe 1993, z naslovom Pohorska ulica 23i, 2000 Maribor.
LASTNIKI NEPREMIČNINE :	OS Oil Metal GmbH, WEINHEIM, DAIMLERSTRASSE 20, EINHEIM , Nemčija, lastnik do 1/1.
NAROČNIK OCENITVE :	Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
DATUM OGLEDA :	29. 09.2022
PRISOTNI :	Ogleda se ni nihče udeležil.
DATUM OCENITVE VREDNOSTI :	12. 10.2022
STANDARD VREDNOSTI :	Tržna vrednost
NAMEN OCENITVE :	Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilnega postopka pod opr. št. I 555/2021
Izvedenec:	Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad. sodni izvedenec za gradbeništvo Aškerčeva ulica 3d, 2000 Maribor

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec za gradbeništvo
Aškerčeva ulica 3d,
2000 Maribor

Okrajno sodišče v Mariboru
Izvršilni oddelek
Cafova ulica 1
2000 Maribor

Zadeva : Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine - parcela št. 899/11 k.o.677 Zgornje Radvanje v Mestni občini Maribor, za potrebe izvršilnega postopka pod opr.št. I 555/2021

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, Izvršilni oddelek, sem izvršil ovrednotenje tržne vrednosti obravnavane nepremičnine, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji.

Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti nepremičnine, ki predstavlja v naravi :

Stavbno zemljišče – parcela št. 899/11 k.o.677 Zgornje Radvanje, ID 677 -899/11. Na zemljišču s parc. št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje je zgrajen stanovanjski objekt v nizu, št. stavbe 1993, z naslovom Pohorska ulica 23i, 2000 Maribor v Mestni občini Maribor.

V teku pripravljanja in izdelave tega poročila sem pregledal predmetno nepremičnino, celotno sosese in primerljive prodaje nepremičnin na tem območju. Analiziral sem vse razpoložljive podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine.

Z upoštevanjem zgoraj navedenega in vsebine tega poročila, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje strokovno mnenje, da znaša

OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE na dan 05. 10.2022

427.000,00 €

(štiristosedemindvajsettisoč eur 00/100)

Vrednost nepremičnine, ki je v lasti dolžnika (1/1 od celote) znaša na dan 05. 10.2022:

427.000,00 €

(štiristosedemindvajsettisoč eur 00/100)

Utemeljitev za moje zaključke o tej tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Maribor, dne 12. 10.2022



Stipan Mudražija, univ.dipl.inž. grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo

VSEBINA

I. POVZETEK POROČILA

- I/1 Izvajalec ovrednotenja
- I/2 Naročnik vrednotenja
- I/3 Osnovni podatki o nepremičnini
- I/4 Namen ocenjevanja vrednosti
- I/5 Definicija vrednosti
- I/6 Omejitveni pogoji
- I/7 Posebni omejitveni pogoji
- I/8 Datum ocenitve vrednosti
- I/9 Datum sestave poročila
- I/10 Dokumentacijska podlaga
- I/11 Definicija ocenjevanih vrednosti
- I/12 Obseg dela
- I/13 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :
 - I/13.1 Na tržnih primerjavah zasnovan način
 - I/13.2 Način kapitalizacije donosa
 - I/13.3 Nabavnovrednostni način
 - I/13.4 Končna ocena vrednosti

II. POROČILO

- II/ 1 Predstavitev podatkov
 - II/ 1.1 Identifikacija - opis nepremičnine in podatki o lokaciji
 - II/ 1.2 Pregled ZK stanja
 - II/ 1.3 Podatki o soseski in mikrolokaciji
 - II/ 1.4 Urbanistični predpisi
- II/ 2.1 Opis nepremičnine- zemljišča – parcela št.899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje
- II/ 2.2 Opis stanovanjskega objekta – stavba št.1993 k.o. 677 Zgornje Radvanje
- II/ 2.3 Neto tlorisne in uporabne površine stanovanjskega objekta
- II/3.0 Analiza nepremičninskega trga
 - II/ 3.1 Analiza podatkov
 - II/ 3.2 Ocenitev
 - II/ 3.2.1 način tržnih primerjav
 - II/ 3.3 Uskladitev in končna ocena vrednosti

III. IZJAVA CENILCA

IV. PRILOGE

I. POVZETEK POROČILA

I/1. Izvajalec ovrednotenja

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.gradl., sodni izvedenec za gradbeništvo

I/2. Naročnik vrednotenja

Naročnik ovrednotenja je Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor.

I/3. Osnovni podatki o posesti - ocenjevani nepremičnini

Identifikacija nepremičnine :

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve, predstavlja v naravi parcelo št.899/11 k.o.677 Zgornje Radvanje, ID 677-899/11. Na zemljišču s parc. Št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje je zgrajen stanovanjski objekt v nizu, št. stavbe 1993, z naslovom Pohorska ulica 23i, 2000 Maribor, Mestna občina Maribor.

Lastniki nepremičnine

OS Oil Metal GmbH, WEINHEIM, DAIMLERSTRASSE 20, EINHEIM , Nemčija, do 1/1.

I/4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen vrednotenja je oceniti primerno tržno vrednost ocenjevana nepremičnine, ki bo služila za potrebe izvršilnega postopka pod opr.št. I 555/2021

I/5 Definicija vrednosti

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

I/6 Omejitveni pogoji

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven namena te ceditve ne smejo uporabiti.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih poročilo vsebuje, so povzete iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.

S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani, ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet, ter namen, ki sta navedena v poročilu.

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 brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

Če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, razen če o tem ni dosežen poseben dogovor.

Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebne interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ta ocenitev tiče.

Veljajo samo originalni podpisani in žigosani izvodi poročila o ocenjeni vrednosti.

I/7 Posebni omejitveni pogoji

Pravice na nepremičnini so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen.

Eventualne hipoteke, ki niso izbrisane, v ocenitvi niso upoštevane.

V predloženem poročilu je v primeru, kadar je zapisano nepremičnina, to potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh pravic na nepremičnini.

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

I/8 Datum ocenitve vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana na dan 05. 10. 2022

I/9 Datum sestave poročila

Datum sestave tega poročila je 12. 10.2022

I/10 Dokumentacijska podlaga

Cenilec je imel pri izdelavi poročila na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- Sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, Izvršilni oddelek I 555/2021 z dne 05.09.2022
- Kopija ZK izpiska, ID znak : 677-899/11, k.o. 677 Zgornje Radvanje
- Elektronski vpogled v kataster obravnavanega območja in parcele (vir : <http://prostor.gov.si>)
- Digitalni orto foto posnetek obravnavane nepremičnine in območja(www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp)
- Elektronski vpogled v podatke GURS o obravnavani nepremičnini (vir:<http://prostor3.gov.si/javni> vpogled)
- Elektronski vpogled v evidenco podatkov o realiziranih prodajah nepremičnin (vir : www.trgoskop)
- Fotografije ob ogledu
- Strokovno literatura

I/11 Definicije ocenjevanih vrednosti in posameznih pristopov za ocenjevanje :

I/11.1 Tržna vrednost (MSOV 2022): je ocenjen znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna.
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
3. Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
4. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
5. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto nepremičnin na tem območju.
6. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Druge definicije

Polna lastniška pravica je absolutna lastniška pravica, neovirana s koristmi drugih, razen z oblastvenimi omejitvami (prisilna služnost, obdavčenje, zaplomba).

Stvarne pravice na nepremičninah - vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Stvarne pravice na nepremičnini so pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Iz njih izhajajo koristi, ki so temelj vrednosti nepremičnin.

Zemljišče - je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje vsake države.

Izboljšave - zgradbe, konstrukcije ali spremembe na zemljišču stalne narave, ki vključujejo vrednost porabe dela in sredstev, in nameravajo dvigniti vrednost ali koristnost premoženja. Izboljšave imajo različne vzorce uporabe in gospodarske koristi.

Nepremičnina - je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Neto tlorisna površina - izračunana iz neto površine ocenjevanih prostorov, pri kateri se upoštevajo razlike v obdelavi in vrednosti posameznih prostorov za namen ocenjevanja vrednosti. Neto površina

prostorov je ocenjena na osnovi standarda SIST ISO 9836.

I/12 Obseg dela

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti so bile opravljene naslednje aktivnosti:

- Pregled dokumentacije in pridobitev informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino
- Ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti
- Proučitev vseh omejitev, ki se nanašajo na pravice na obravnavani nepremičnini
- Preučitev vplivov, ki jih imajo veljavni predpisi in zakonodaja, razmere na trgu nepremičnin, eventualne spremembe v soseski in najboljša uporaba zemljišč, na vrednost ocenjevanje nepremičnine

Zbiranje, preveritev in analiza ter uskladitev

- Ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- Pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji.
- Osredotočil sem se na trg stanovanjskih nepremičnin in stavbnih zemljišč, ki mi je služil kot osnova za izvedbo ocene tržne vrednosti..
- Upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

I/13 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :

Za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod za oceno vrednosti nepremičnine in sicer :

- **način tržnih primerjav**
- **na donosu zasnovan način**
- **nabavno vrednostni način**

V nadaljevanju sem uporabil :

- **način tržnih primerjav**

Analiziral sem trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je obravnavana in pridobljene podatke uporabil za oceno vrednosti nepremičnine obravnavane v tem poročilu.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani naslednji predpisi, oziroma standardi :

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; Ur.list št. 106/2010)
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2022)
- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja (številka 2) - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2, Ur.list RS št.48/2018)

I/13.1 Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v večjem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Takšen način ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin.
2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapolembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.
3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene

primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.

4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po načinu tržnih primerjav.

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v evrih na kvadratni meter neto koristne površine. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena zaokrožena.

Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih nepremičnin, in sicer se proces prilagajanja izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih. Prilagoditve opravimo zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih nepremičnin in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti, zaradi vpliva lokacije, pogojev in okoliščin prodaj, pogojev financiranja in fizičnih ter funkcionalnih značilnosti.

V obravnavanem primeru imamo na razpolago ustrezne tržne podatke za primerjavo, tako da jih lahko uporabim za ocenitev tržne vrednosti.

I/13.2 Na donosu zasnova način

Ta način temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pričakovanega niza donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.

Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva mero kapitalizacije, diskontno mero ali pa oboje.

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino.

V obravnavanem primeru nimamo na razpolago zadostnega števila verodostojnih podatkov o najemninah primerljivih nepremičnin, zato tega načina ocenjevanja ne moremo uporabiti.

I/13.3 Nabavno vrednostni način

Ta način temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih stroškov. Potrebno je oceniti tekoče reprodukcijske stroške, oziroma nadomestitvene stroške novega objekta. Od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično zastaranje, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje), čemur se doda vrednost zunanje ureditve in pripadajoči delež nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za tip nepremičnine kot je obravnavana, ta način običajno ni realni pokazatelj tržne vrednosti in ga uporabimo le v primerih, ko nimamo zadosti ustreznih vhodnih podatkov za ocenitev po drugih načinih. Zato tega načina v postopku ocenjevanja v obravnavanem primeru ne uporabim.

I/13.4 Končna ocena vrednosti

Ob upoštevanju vsebine poročila, ter domnev in omejitvenih okoliščin, ocenjujem, da znaša :

OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE na dan 05. 10.2022

427.000,00 €

(štiristosedemindvajsettisoč eur 00/100)

Vrednost nepremičnine, ki je v lasti dolžnika (1/1 od celote) znaša na dan 05. 10.2022:

427.000,00 €

(štiristosedemindvajsettisoč eur 00/100)

Poročilo je izdelano v dveh (3) originalnih izvedih, katere prejme naročnik ocenitve.

Maribor, 12. 10.2022



Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec za gradbeništvo

II. POROČILO

II/1 Predstavitev podatkov

II/1.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PODATKI O LOKACIJI

Ocenjevana nepremičnina – parcele št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje je locirana na območju primestnega naselja znotraj mestne občine Maribor.

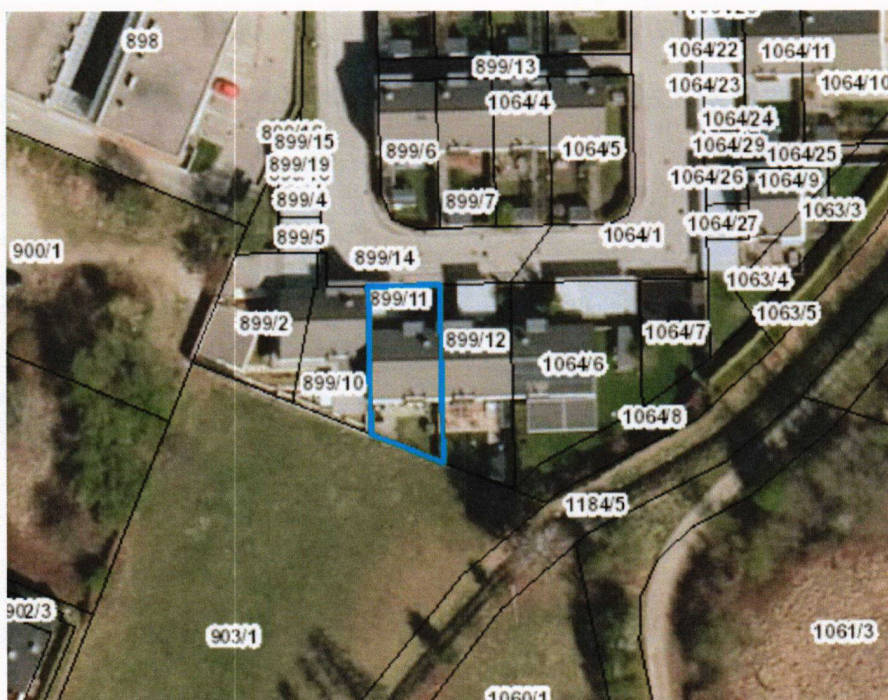
Na parceli št. 899/11 k.o.677 Zgornje Radvanje je lociran stanovanjski objekt v nizu, stavba št. 1993.

Prikaz podatkov iz ZK izpiska in e-portala GURS



Št. parcele	K.O.	ID znak	Dejanska raba Namenska raba	Površina	m ²
899/11	677-Zg. Radvanje	677-899/11	pozidano zemljišče	236,00	m ²
SKUPAJ STAVBNO ZEMLJIŠČE:				236,00	m ²

ORTOFOTO POSNETEK OCENJEVANE PARCELE št..899/11
stavbe št.1993 k.o. 677 Zgornje Radvanje (vir : GURS)



Podatki iz e-portala GURS :
Zemljišče

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 677 Številka parcele 899/11

POVRŠINA PARCELE (M2)	236	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	236	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
območja stanovanj	236	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*100	1993
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*7	2012

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
OS OIL METAL GMBH, WEINHEIM	DAIMLERSTRASSE 20, WEINHEIM, NEMČIJA, 0	2385830	1/1	Lastnik



Stavba 1993

Katastrska občina 677 številka stavbe 1993

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Maribor, Pohorska ulica 231	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
677 ZGORINJE RADVANJE	899/11	*100
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	-	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2005	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	4 - vmesna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Podatki o širokopolasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
AI Slovenija, telekomunikacijske storitve, d. d.	100 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
ARIO, družba za telekomunikacije in trgovino, d.o.o.	30 Mb/s
TELEKOMUNIKACIJSKI SISTEM RADVANJE PEKRE LIMBUŠ d.d.	1 Mb/s

Stavba 1993, del 1

Katastrska občina 677 številka stavbe 1993 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Pohorska ulica 231
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	164,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	164,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
bivalni prostor	164,30

Stavba 2012

Katastrska občina 677 številka stavbe 2012		
Podrobni podatki o stavbi		
NASLOV STAVBE	-	
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
677 ZGORIJE RADVANJE	899/11	22
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	-	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2005	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Stavba 2012, del stavbe 1

Katastrska občina 677 številka stavbe 2012 številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Nestavba
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	4,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	4,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
prostor z omejeno uporabo	4,30

II/1.2 Pregled ZK stanja

Aktualni ZK izpisek za ocenjevano parcelo št.730/13 k.o. 660 Studenci, izkazuje v rubriki izvedene pravice in zaznambe:

- 415 – vknjižena neprava stvarna služnost – pravica izgradnje komunalne infrastrukture,
- 401- Vknjižba hipoteke v znesku 350.000,00 €, Adduiko bank d.d. Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana
- 712 – zaznambe Okrajnega sodišča v Mariboru.

Skladno z navedbami v točki 1.7 tega poročila, v ocenitvi te obremenitve niso upoštevane.

II/1.3 Urbanistični predpisi in legalnost gradnje na obravnavani parceli

Predmetna lega pade pod urbanistične predpise Mestne občine Maribor. Skladno s prostorskimi akti občine je ocenjevana lokacija, oziroma ocenjevano zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba pa to območje opredeljuje kot površine znotraj mesta (PUP za mesto).

II/1.4 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Opis regije, lokacije in soseske

Obravnavana nepremičnina leži v Podravski regiji, ki jo zaznamujejo gričevje na severozahodu, podalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Konkretna lokacija ocenjevanne nepremičnine je na območju mestnega naselja Zgornje Radvanje v neposredni bližini Pohorska vzpenjače v Mestni občini Maribor.

Opis lokacije in soseske

Ocenjevana nepremičnina je locirana v neposredni bližini doma hotela Habakuk in Arena ter spodnje postaje Pohorske vzpenjače v delu sodobno urejenega naselja enodružinskih hiš v nizu. Gre za novo naselje z mešano individualno gradnjo enostanovanjskih objektov v nizu in večstanovanjskih objektov z vmesnimi obratovalnicami.

Oddaljenost od občinskega središča- centra mesta Maribor je cca 6000 m.

II/2.0 OPIS NEPREMIČNINE

II/2.1. Opis zemljišča – parcel št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje

Ocenjevano zemljišče – parcele št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje tvori stavbno zemljišče z dostopom iz Pohorske ulice. Parc. Št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje na kateri je zgrajena ena od enostanovanjskih hiš v nizu (predzadnja v nizu), je pravokotna v celoti ravna (glejte orto foto posnetek).

II/2.2 Opis stanovanjskega objekta – stavba št. 1993 k.o. 677 Zgornje Radvanje

Ocenjevani stanovanjski objekt je vmesna stanovanjska hiša predzadnja vnizu. Ima pritlično ter nadstropno etažo z urejenimi bivalnimi prostori. Objekt je bil zgrajen leta 2005.

Tlorisna zasnova v pravokotni obliki. Streha je dvokapnica, kritina »eternit«.

Funkcionalno je objekt koncipiran tako, da so pritlični etaži dnevni prostori (predsoba, kuhinja jedilnica in dnevna soba) z dostopom do terase. V nadstropnem delu so spalni prostori in kopalnica.

TEHNIČNE KARAKTERISTIKE STANOVANJSKEGA OBJEKTA

ZASNOVA OBJEKTA

Tip objekta : enostanovanjski - vmesna enota objektov v nizu

Opis : tlorisna zasnova pravokotnik, streha dvokapnica.

Etažnost : P + I

Pritličje + I: stanovanjski in tehnični prostori

Etažna višina pritličja : 2,50 m

Gabariti, izmere : površine povzete po GURS-u.

KONSTRUKCIJA IN ZUNANJOST

Tip konstrukcije : opečna gradnja

Temelji : betonski

Obodne in nosilne stene : opečne - debeline 30 cm

Predelne stene : debeline 10 cm

Stropna konstrukcija : medetažna konstrukcija nad pritličjem montažni AB strop.

Streha : dvokapnica, o strešje leseno

Strešna konstrukcija : lesena

Kritina : črn eternit

Kleparski izdelki : iz pločevine

Fasada : izolacija,

Toplotna izolacija : da

Hidroizolacija : da

OBDELAVA IN FINALIZACIJA PROSTOROV

Talne in stenske obloge:

v pritličju : hodniku, v WC-ju, v kopalnici in kuhinji je delno keramika, delno, lesen pod ali parket

Stene : opleski, v WC-jih in kopalnici je obloga s keramiko,

Stavbno pohištvo : PVC finalno obdelano

- **vrata :** PVC,

okna : PVC,

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Ogrevanje : centralno.

Prezračevanje : naravno - skozi okna,

KOMUNIKACIJE MED ETAŽAMI

Dostop do nadstroja je po betonskem enoramnem stopnišču z nadstopnimi plioskvami iz finalno obdelanega parketa

STANJE OBJEKTA IN VZDRŽEVANJE

Objekt : v vzdrževalnem stanju,

Notranji prostori : vzdrževani

UREDITEV OKOLJA

Dostopi : iz mestne Pohorske ulice

Okolje : funkcionalno zemljišče je spredaj tlakovano na dvorišču, delno terase delno zatravljeno. V okviru funkcionalnega zemljišča je kovinak ograja.

Parkiranje : na funkcionalnem zemljišču pred vhodom

KOMUNALNI VODI IN INSTALACIJE

Stavbno zemljišče, oziroma stanovanjski objekt ima naslednje komunalne in energetske priključke :

Vodovod : priključek na javno vodovodno omrežje

Kanalizacija : odpadne vode speljane v mestno kanalizacijo

Elektrika : priključek na javno elektro omrežje

Telekomunikacije : TK priključek

FOTO DOKUMENTACIJA - STANOVANJSKI OBJEKT

**Foto: stanovanjski objekt Pohorska ulica 23i, Maribor,
parc. Št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje**



I/2.4 NETO TLORISNE POVRŠINE

Neto tlorisne površine so povzete iz meni dostopnih podatkov GURS:

- STANOVANJSKI OBJEKT , objekt št. 1993

<i>Stavbe št. 1993</i>		
<i>Uporabna površina</i>	<i>164,30</i>	<i>m²</i>
<i>Površina dela stavbe</i>	<i>164,30</i>	<i>m²</i>
Skupno vse neto tlorisne površine	164,30	m²

- STANOVANJSKI OBJEKT , objekt št. 212

Stavbe št. 212		
Uporabna površina	4,30	m²
Površina dela stavbe	4,30	m²
Skupno vse neto tlorisne površine	4,30	m²

II/ 3.0 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Razvitost in velikost trga

Nepremičninski trg ima nekaj posebnosti, ki niso značilne za druge trge. Glavni vzroki za te posebnosti so nepremičnost oz. lokalna omejenost, raznolikost ponudbe in trajnost trga.

Cena nepremičnin je predvsem odvisna od trenutnega stanja nepremičninskega trga oziroma od ponudbe in povpraševanja. Nanju vplivajo različni družbenopolitični, ekonomski in socialni dejavniki.

Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na ponudbo pa so lahko razpoložljivost nepremičnin, cene nepremičnin, obdavčenje, donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb.

Nepremičninski trg je v obdobju zadnjih nekaj let, tudi v svetovnem merilu, doživel precejšnje pretese.

Na ceno nepremičnin vpliva predvsem gospodarska rast in kupna moč.

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi svoje majhnosti ter relativno visokih gospodarskih razlik med posameznimi regijami in posledično njene kupne moči, kar posledično vpliva tudi na njeno razvitost. Tam kjer je kupna moč majhna je značilno, da je trg nepremičnin relativno slabo razvit oziroma nelikviden. Število transakcij je bistveno manjše kot v gospodarsko razvitih regijah in v večjih mestih, kjer je kupna moč večja, trg nepremičnin pa je tam bolj razvit.

Razvitost trga se razlikuje tudi po skupinah nepremičnin. Za stanovanjske in poslovne nepremičnine v Ljubljani in drugih večjih regionalnih središčih lahko trdimo, da je trg že dobro razvit in da cene danes oblikuje izključno trg. Podobno velja tudi za nezazidana stavbna zemljišča, kjer pa država oziroma samoupravne lokalne skupnosti, z bolj ali manj sistemsko neurejeno prostorsko politiko, vendarle odločilno vplivajo na razpoložljivost zemljišč za gradnjo na trgu in s tem posredno tudi na njihove cene.

Značilnosti in splošni trendi trga (vir : podatki iz poročila GURS za I. polletje 2018)

V prvem polletju 2018 se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga, ki se je pričela z obratom cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami sta bila v primerjavi z rekordnimi številkami, ki so bile dosežene v prvi polovici leta 2017, sicer nekoliko manjša, a še vedno ostajata na visoki ravni.

Rahel upad trgovanja z nepremičninami v zadnjem letu je posledica zmanjševanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, to pa je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen.

Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v prvi polovici leta v povprečju sicer še pod rekordnimi iz leta 2008, so se jim pa po pospešeni rasti v zadnjem letu že zelo približale. Pri tem so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so od obrata cen rastle nekoliko počasneje od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale močnejši trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj.

V prvem polletju leta 2018 je bilo skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše). Sledijo poslovne nepremičnine (pisarne in trgovski, storitveni in gostinski lokali) ter industrijske nepremičnine s skupno okoli 15 odstotki ter zemljišča za gradnjo stavb z dobrimi 10 odstotki. Kmetijska in gozdna zemljišča so skupaj predstavljala 3 odstotke prometa, vse ostale nepremičnine skupaj pa le okoli 7 odstotkov.

Cene nepremičnin – stanovanjske hiše

Kot osnovni kazalci cen nepremičnin so predstavljene transakcijske cene na območju Slovenije in regije v kateri se nepremičnina nahaja.

Podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah naraščajo v zadnjih letih v Sloveniji tudi cene stanovanjskih hiš. Od prve polovice leta 2015 se je povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem zvišala za več kot petino, še posebej pa se je njena rast okrepila v prvi polovici leta 2018.

Raven cen hiš v Mariboru in Celju je bila kot običajno približno enaka, s tem da so prodane hiše v Mariboru v povprečju nekoliko večje, pripadajoča zemljišča pa nekoliko manjša. Raven cen hiš v Mariboru in Celju je bistveno nižja kot v glavnem mestu, razlika pa se v zadnjih letih še povečuje. V prvi polovici leta 2018 so bile cene prodanih hiš v povprečju za več kot polovico nižje od ljubljanskih.

Opomba : Podatkov za obravnavano območje – občina Starše ni, zato kot orientacijske podatke prikažem podatke za širše območje Maribora.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Površina zemljišča (m ²)	490	620	390	560	460	510	670
MARIBOR							
Velikost vzorca	31	51	50	34	45	54	54
Povprečna cena (€)	112.000	103.000	114.000	99.000	111.000	104.000	118.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1959	1966	1963	1967	1965	1968
Površina hiše (m ²)	158	156	161	166	153	150	176
Površina zemljišča (m ²)	520	500	490	490	480	490	480

Opomba:

- Analitična območja so razvrščena podajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2018.

- Povprečne cene so zaokrožene na tisoč evrov.

II/ 3.1 ANALIZA PODATKOV

Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Analiza najgospodarnejše rabe sedanje pozidave

Najgospodarnejša raba v tem primeru je glede na občinske prostorske akte in namen - stanje kakršno je.

II/ 3.2 OCENITEV VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov za oceno vrednosti in sicer :

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

Analizirali smo trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je obravnavana in primerjali podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

V nadaljevanju sem za ocenjevanje uporabil :

- **način tržnih primerjav**, ker imamo na razpolago ustrezne tržne podatkov, razen tega pa je ta metoda ocenjevanja najprimernejši pokazatelj tržne vrednosti za obravnavani tip nepremičnine.

II/ 3.2.1 OCENITEV NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav, temelji na principu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost nepremičnine, ki jo

ocenjujemo. Po tej metodi se ocenjuje tržno vrednost nepremičnine na podlagi dejansko opravljenih prodaj (transakcij), izjemoma tudi ponudbene cene, z upoštevanjem običajnega diskonta in posledično razlike med ponudbeno ceno in dejansko realizirano v prodaji.

Način tržnih primerjav izvajamo v treh korakih:

- raziskava tržišča
- verifikacija podatkov
- izvedba prilagoditev

Prilagoditve so potrebne zaradi razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino. Prilagoditve so tiste lastnosti nepremičnine, ki povzročijo spremembo njene vrednosti in posledično cene.

Stanovanjski objekt - št stavbe 1993, vključno z zemljiščem – parcelo št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje

Način neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki temelji na podatkih o dejansko izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti je potrebno upoštevati podatke o dejansko izvršenih prodajah podobnih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Na območju naselja Studenci v obdobju zadnjih nekaj let je bilo realiziranih prodaj novjših objektov, zato uporabim podatke za tri, primarno po letu izgradnje ter drugih parametrih primerljive stanovanjske objekte z zemljišči, na primerljivih lokacijah ki so bili prodani v obdobju zadnjih 1-2 let.

Za razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi uporabim ustrezne prilagoditve.

Opomba : V oceni prodajne vrednosti za celotno nepremičnino, podajam oceno vrednosti za 1m² stanovanjske – uporabne površine v 100 %, za tehnične in komunikacijske površine pa upoštevam 50 % cene za 1m² uporabne stanovanjske površine (izhajajoč iz standarda SIST ISO 9836, ki upošteva dejanske površine za tlorisne površine vseh prostorov v objektu. Razlikuje pa se vrednost in cena za 1 m² tehničnih prostorov napram stanovanjskim prostorom).

Opomba :


Ureditev funkcionalnega zemljišča - okolja objekta ter pomožni objekti vplivajo na vrednost nepremičnine. V obravnavanem primeru na funkcionalnem zemljišču ni drugih objektov katere bi ustrezno ovrednotil po analitičnim metodi in upoštevam v postopku prilagoditev napram primerjanim nepremičninam.

Tabela 1 - podatki realiziranih tržnih prodaj primerljivih nepremičnin (vir podatkov : www.trgoskop)
Primer 1

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	64966c	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	677-2024-1 - / Drugo, površina 4,00 m²	4,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	31.03.2022	677-2005-1 - Pohorska ulica 23P, Maribor Starokavarska hiša, površina 127,00 m²	127,00 m²
Pogodbena najemnina bruto	300.000 €	677-1064/3 - ZOORNJE RADVANJE, MARIBOR Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dverišče, dovodna pot, vrt, zelenvica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 200,00 m²	200,00 m²
Pogodbena najemnina neto	300.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

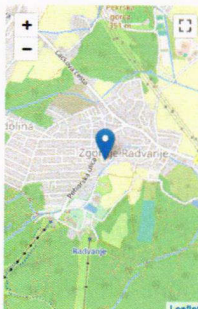
Vir podatkov: ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 16.10.2022

Ortofoto posnetek



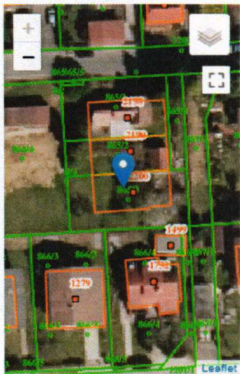
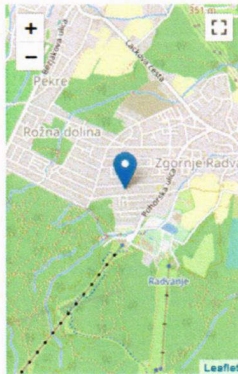
Vir podatkov: GURS, analiza ARVIQ

Lokacija


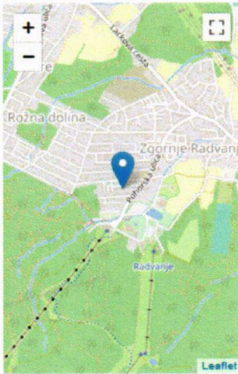


Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza ARVIQ

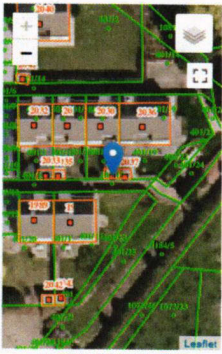
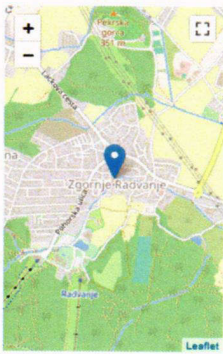
Primer 2

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	542115	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	677-2200-1 - Grizoldova ulica 238, Maribor	151,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	10.05.2021	Stanovanjska hiša, površina 151,00 m²	
Pogodbena najemnina bruto	258.000 €	677-865/4 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR	73,00 m² 1/3
Pogodbena najemnina neto	258.000 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 73,00 m²	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	677-865/5 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR	4,00 m² 1/3
		Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 4,00 m²	
		677-865/3 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR	333,00 m²
		Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 333,00 m²	
Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 16.10.2022			
Ortofoto posnetek		Lokacija	
			
Vir podatkov GURS, analiza ARVI0		Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0	

Primer 3

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	541637	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	677-1137-1 - Ulica maršalovih 9, Maribor	239,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	05.05.2021	Stanovanjska hiša, površina 239,00 m²	
Pogodbena najemnina bruto	296.000 €	677-966/45 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR	456,00 m²
Pogodbena najemnina neto	296.000 €	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 456,00 m²	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 16.10.2022			
Ortofoto posnetek		Lokacija	
			
Vir podatkov GURS, analiza ARVI0		Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0	

Primer 4

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	453490	Nepremičnina	Pogodbeni površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	677-2031-1 - / Tehnični ali pomožni prostori, površina 4,00 m²	4,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	28.10.2019	677-2030-1 - Pohorska ulica 156, Maribor Stanovanjska hiša, površina 123,00 m²	123,00 m²
Pogodbeni najemnina bruto	250.000 €	677-401/9 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 30,00 m²	30,00 m²
Pogodbeni najemnina neto	250.000 €	677-401/17 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 160,00 m²	160,00 m²
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.10.2022	
		Ortofoto posnetek	Lokacija
			

Primer 5


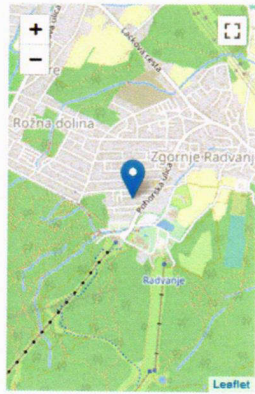
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	541687	Nepremičnina	Pogodbeni površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	677-1137-1 - Ulica maršalovih 9, Maribor Stanovanjska hiša, površina 239,00 m²	239,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	05.05.2021	677-966/45 - ZGORNJE RADVANJE, MARIBOR Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 456,00 m²	456,00 m²
Pogodbeni najemnina bruto	296.000 €	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.10.2022	
Pogodbeni najemnina neto	296.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Tabela 2 - Izvedba prilagoditev za stanovanjski objekt - stavba št. 1993 vključno z zemljiščem
Parc. št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje

Nepremičnina / primerjave	<u>Ocenjevana nepremičnina</u> Pohorska ulica 23i, stanov.stavba št.1993 parc. št.899/11 k.o.677 Zg. Radvanje, stavbno zem. 236 m ²	<u>Primerjana nepremičnina 1</u> Maribor,Pohorska ulica 23P, št. stan. stavbe 205, parc. št. 1064/3 k.o. 677 Zg. Radvanje stavbno zem. Skupaj 200,00 m ²	<u>Primerjana nepremičnina 4</u> Maribor, Pohorska ulica 15G, št. stan. stavbe 4729, parc. št. 401/17 k.o. 677 Zg. Radvanje, stavbno zem. Skupaj 190,00 m ²	<u>Primerjana nepremičnina 5</u> Maribor, ,Ul. Marohovih 9, Maribor št. stan. stavbe 1137, parc.št.730/21 in 966/45 k.o. 677 Zg. Radvanje, stavbno zem. 456 m ²
stanovan. upor. površ.skupno neto površine	164,30 m ² - upor.pov. 164,30 m ² – skupno	126,90 m ² - upor.pov. 126,90 m ² – skupno	98,60 m ² - upor.pov. 122,60 m ² – skupno	162,20 m ² - upor.pov. 238,70 m ² – skupno
površina stavbnega zemljišča prilagoditev	236 m ²	200 m ² 1,05	190 m ² 1,10	456 m ² 0,95
lokacija mikrolokacija prilagoditev	Pohorska ulica 23i, Maribor	Pohorska ulica 23P, Maribor - enaka 1,00	Pohorska ulica 15G, Maribor - enaka 1,00	Ul. Marohovih 9, Maribor boljša 0,95
tip objekta prilagoditev	Enostanovanjski Vmesna -vrstna	enostanovanjski vmesna - vrstna 1,00	enostanovanjski vmesna - vrstna 1,00	enostanovanjski 1,00
tip gradnje in konstrukcija prilagoditev	masivna opečna zgradba vrstna zazidava	masivna zgradba vrstna zazidava 1,00	masivna zgradba vrstna zazidava 1,00	masivna zgradba vrstna zazidava 1,00
leto gradnje leto obnove prilagoditev	2005	2005	2002 1,03	1980 1,15
komunalna oprema prilagoditev	Vodovod elektrika kanalizacija TK	vodovod elektrika j. kanalizacija 1,00	Vodovod elektrika j. kanalizacija TK 1,00	Vodovod elektrika javna kanalizacija TK 1,00
ureditev okolja, prilagoditev	Zatravitev, tlakovanje	zatravitev, tlakovanja, - 1,00	zatravitev, tlakovnje, terasa 1,00	zatravitev, terasa 1,00
dodatne okolščine edokonačano prilagoditev		- 1,00	- 1,00	- 1,00
datum prodaje, ocene prilagoditev	Ocenitev oktober 2022	31.3.2022 1,03	28.10. 2019 1,16	05.05.2021 1,09
vrsta transakcije prilagoditev	-	realizirana prodaja 1,00	realizirana prodaja 1,00	realizirana prodaja 1,00
prilagoditve sk		1,08	1,31	1,13
prodajna cena EUR/m ²	-	300.000 EUR 2.364,06 EUR/m ²	250.000 EUR 2.039,15 EUR/m ²	296.000 EUR 1.240,05 EUR/m ²
indikativna vrednost za 1 m ²	2.600,00,42 EUR/m ²	2.553,18 EUR/m ²	2.671,29 EUR/m ²	1.401,26 EUR/m ²
ponderji		60%	40%	0%

Indikativna tržna vrednost stanovanjskega objekta, vključno z zemljiščem parc. št. 899/11 k.o. 677 Zg. Radvanje: $(164,30 \text{ m}^2 \times 2600,42 \text{ EUR/m}^2 = 427.249,66 \text{ EUR}$

Ocenjena tržna vrednost zemljišč, parc. št. 899/11 k.o. 677 Zgornje Radvanje s stanovanjskim objektom z zaokrožitvijo	427.000,00	EUR
--	-------------------	------------

Obrazložitev prilagoditev v tabeli 2 :

1/ Prilagoditev glede na neto tlorisne površine (stanovanjske in skupne)

Izhaja iz izkustvenega tržnega podatka, da so stanovanjski objekti z manjšo površino po enoti površine (m^2) dražji od tistih z večjo površino in obratno. Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

2/ Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča.

Površina (velikost) zemljišča vpliva na oceno vrednosti celotne nepremičnine. V obravnavnem primeru je razlika ocenjena v %, na podlagi razlike v površini (m^2) in povprečne tržne cene za nezazidanega stavbna zemljišča na obravnavanem območju.

3/ Prilagoditev glede na mikrolokacijo

Lokacija in mikrolokacija bistveno vplivata na tržno vrednost nepremičnine. Ocenjevana nepremičnina je na zelo podobni (celo enaki) lokaciji kot primerjana št.1,4 in 5 zato prilagoditev ni potrebna

4/ Prilagoditev glede na tip objekta

Ocenjevana stavba je enostanovanjski objekt, podobno kot vse primerjane, zato prilagoditve niso potrebne.

5/ Tip gradnje - konstrukcija

Ker gre za vse primerjane nepremičnine na območju vrstne zazidave ni potrebna prilagoditev glede gradnje

6/ Leto izgradnje in eventualne obnove objekta (amortiziranost)

Nepremičnina, ki je bila zgrajena prej je po tem parametru načeloma cenejša, kot tista, ki je zgrajena kasneje. V prilagoditvi zaradi starosti objekta upoštevam leto izgradnje objekta in tudi obnove.

Razlike med ocenjevano in primerjanimi nepremičninami po teh parametrih ovrednotim z ustreznim faktorjem prilagoditve, ki izhaja iz povprečne dobe amortizacije tovrstnih objektov 0,5- 1,0% na leto)

7/ Komunalna opremljenost

Komunalna opremljenost in priključki na javne komunalne in energetske vode bistveno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine. Prilagoditve niso izvedene ker gre za nepremičnine na isti lokaciji.

8/Prilagoditev zaradi ureditve okolja objekta

Ureditev funkcionalnega zemljišča in okolja objekta vpliva na vrednost nepremičnine. V obravnavanem primeru ima ocenjevani objekt enako gradnjo kot vsi primerjani.

9/ Dodatne okoliščine

Ni dodatnih okoliščin saja gre za zelo podobne objekte

10/Prilagoditev glede na datum prodaje

Ta prilagoditev izhaja iz podatkov - letnih poročil GURS o indeksih porasta ali padca povprečnih tržnih cen obravnavanega tipa nepremičnin v letih 2019 – november 2021 (cca + 2 do 3 % na letni ravni).

11/Prilagoditev glede na vrsto transakcije

Podatki o tržnih vrednostih za vse primerljive nepremičnine izhajajo iz realiziranih transakcij, zato ni prilagoditev.

12/Ponderji vpliva primerljivih nepremičnin na indikativno oceno ocenjevana nepremičnine

Na podlagi posameznih parametrov (lokacija, stavbno zemljišče, tip objekta, velikost, , leto izgradnje, pogoji prodaje), ocenjujem, da so primerjane nepremičnine po posameznih parametrih sicer različno primerljive z ocenjevano, v povprečju pa približno enako primerljive, zato njihov vpliv na indikativno tržno vrednost ocenjevana nepremičnine upoštevam v enaki meri (prvi 60% drugi 40 % tretji = %))

II/3.2 USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri ocenjevanju tržne vrednosti ocenjevana nepremičnina sem uporabil način tržnih primerjav, s katerim sem dobil indikativno tržno vrednost za obravnavano nepremičnino.

Ocenjena tržna vrednost po načinu tržnih primerjav (z zaokrožitvijo)	427.000,00	EUR
--	-------------------	------------

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je :

TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE SKUPAJ Z ZEMLJIŠČEM PARC. ŠT.
899/11 k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE IN STANOVANJSKEGA OBJEKTA, NA DAN 05.10.2022
ZNAŠA:

427.000,00 EUR

Maribor, 12.10.2022

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec za gradbeništvo



P R I L O G E



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

s tem potrjujemo, da je gospod/gospe

Stipan MUDRAŽIJA
Trg Borisa Kidriča 1, 2000 Maribor

dne 15.4.2004 uspešno opravil(a) izpit

"TRŽNO VREDNOTENJE 2003"

in pridobil(a) potrebna znanja za tržno vrednotenje nepremičnin

Številka potrdila: 165-04-28/04

V Ljubljani, 18.07.2006

dr. Lovro ŠTUM
minister



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2022 - 14:53:54

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 677 899/11
katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE **parcela** 899/11 (ID 4505002)

Plombe:

zadeva Dn 14837/2022 (ID postopka: 3139891)
začetek postopka 21.01.2022 09:01:07
čas začetka učinkovanja 21.01.2022 09:01:07
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada: 01 - vloženo prvič
interna oznaka: VL 96466/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8693339
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2385830000
firma / naziv: OS Oil Metal GmbH, WEINHEIM
naslov: DAIMLERSTRASSE 20, WEINHEIM WEINHEIM, NEMČIJA, Nemčija
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11057092	30.12.2005 08:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
14894811	14.06.2012 16:05:17	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11057092
čas začetka učinkovanja 30.12.2005 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE **parcela** 899/11 (ID 4505002)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o služnostni pravici z dne 2. 11. 2005, se vknjiži služnostna pravica dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora nizkonapetostnega kablovoda .

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
8693339

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 14894811
čas začetka učinkovanja 14.06.2012 16:05:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE parcela 899/11 (ID 4505002)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 350.000,00 EUR
obresti 3M EURIBOR + 4,50% letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2017

dodatni opis:

Zapadlost 31.10.2017 oz. takoj, v kolikor se izpolnijo pogoji iz 9. člena Kreditne pogodbe št. 59909574

imetnik:

1. matična številka: 1319175000
firma / naziv: Addiko Bank d.d.
naslov: Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

8693339

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22423912	14.06.2012 16:05:17	712 - zaznamba izvršbe
14894812	14.06.2012 16:05:17	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22423912
čas začetka učinkovanja 14.06.2012 16:05:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 555/2021

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 555/2021 z dne 2. 7. 2021.

Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 14894812
čas začetka učinkovanja 14.06.2012 16:05:17
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe**dodatni opis:**

Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa notarke Dušice Kalinger iz Maribora, opr. št. SV 344/12 z dne 14.06.2012.



Opisni podatki o parceli:**Podatki o parceli:**

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
677 ZGORNJE RADVANJE	899/11	236	DA	0,00	21.07.2009

Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	55,4
30	poseljena zemljišča	44,6
31	tloris stavbe	

Prikaži podatke o dejanski rabi parcele - zgodovinsko stanje

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*100	1993
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*7	2012

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele:

Preimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavcev.				
OS OIL METAL GMBH, WEINHEIM	DAIMLERSTRASSE 20, WEINHEIM , NEMČIJA , 0	2385830	1/1	Lastnik

Stipan MUDRAŽIJA, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec za gradbeništvo

Aškerčeva 3d

2000 Maribor



R:

1.55/2022

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Izvršilni oddelek

Čafova ulica 1

2000 Maribor