



## **POROČILO O OCENI VREDNOSTI**

### **POSAMEZNI DEL - STANOVANJE ŠT. 106**

Na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor  
ID znak: 659-3409-106



ŠT. POROČILA	265/2024
NAROČNIK	Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
LASTNIK	Miran Muhič, Grogova ulica 5, 2000 Maribor
UPORABNIK	Naročnik
DATUM CENITVE	30.09.2024
DATUM IZDELAVE	30.09.2024
DATUM OGLEDA	09.09.2024 in 27.09.2024
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

PREDMET	Ocena tržne vrednosti nepremičnine: ID znak: 659-3409-106
NASLOV	Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor
NAROČNIK	Okrajno sodišče v Mariboru Cafova ulica 1 2000 Maribor
ZADEVA	Opravična št. I 200/2023
UPNIKI	upnik 1: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, 2000 Maribor, upnik 2: UPRA-STAN, družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina d.o.o, Žolgarjeva 17, 2000 Maribor
DOLŽNIK	MIRAN MUHIČ, Grogova ulica 5, 2000 Maribor
OGLED	05.09.2024 in 27.09.2024
DATUM OCENE VREDNOSTI	30.09.2024
MARIBOR, DNE:	30.09.2024

Okrajno sodišče v Mariboru  
Cafova ulica 1  
2000 Maribor

Maribor, 30.09.2024  
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z vašim naročilom sem za vas izdelala poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenila vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stanovanje/ posamezni del št. 106 v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor, ID znak: 659-3409-106.

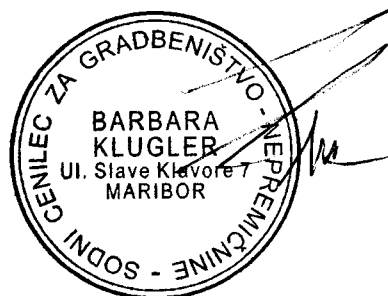
**Namen cenitve** je določitev *tržne vrednosti na dan cenitve* ob smiselni uporabi Mednarodnih načinov uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), in mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja:

**TRŽNA VREDNOST**  
**125.000,00 €**

Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine





## KAZALO

<b>1</b>	<b>IZHODIŠČA .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA .....</b>	<b>8</b>
2.1	SOSESKA.....	8
2.2	OBJEKT.....	8
2.3	STANOVANJE.....	10
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	11
<b>3</b>	<b>ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....</b>	<b>12</b>
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	12
<b>6</b>	<b>KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>SEZNAM VIROV.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....</b>	<b>19</b>
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2 .....	19
<b>9</b>	<b>PRILOGE.....</b>	<b>20</b>

## 1 IZHODIŠČA

**Naročnik** ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Mariboru Cafova ulica 1, 2000 Maribor.

**Lastnik** nepremičnine je MIRAN MUHIČ, Grogova ulica 5, 2000 Maribor, v deležu do celote (1/1).

**Predmet ocenjevanja vrednosti** je nepremičnina, ki v naravi predstavlja stanovanje/posamezni del št. 106 v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor, ID znak: 659-3409-106.

**Namen cenitve** je določitev *tržne vrednosti na dan cenitve* ob smiselni uporabi Mednarodnih načinov uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), in mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

### Datumi ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti: 30.09.2024  
Datum sestave poročila: 30.09.2024  
Datum ogleda: 05.09.2024 in 27.09.2024

Vabljeni so bili:

- DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, 2000 Maribor
- UPRA-STAN, družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina d.o.o, Žolgarjeva 17, 2000 Maribor
- MIRAN MUHIČ, Grogova ulica 5, 2000 Maribor

Dne 05.09.2024 se nihče od vabljenih ogleda ni udeležil. Dne 27.09.2024 se je ogleda udeležil Miran Muhič.

**Standardi vrednotenja:** Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti v veljavi od 31. januarja 2022 (v nadaljevanju MSOV): okvir MSOV, standardi 101 – 105 (obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načini in metode ocenjevanja vrednosti) in standard 400: pravice na nepremičninah ter Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/18).

**Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti:** Podlaga vrednosti je v skladu z namenom ocene vrednosti tržna vrednost, ki je opredeljena kot ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci delujejo svobodno. Trg, na katerem je sredstvo predvidoma namenjeno prodaji, je trg na katerem se sredstvo običajno tudi zamenja. Večina podlag vrednosti predstavlja ocenjeno menjalno ceno sredstva brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga

stranka kot neposredno posledico izvedenega posla(MSOV, standard 104, točka 30.1-30.3, 210.1).

**Premisa vrednosti:** pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

**Metode vrednotenja tržne vrednosti:** pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov k vrednotenju. Ti načini so način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Splošni standardi 105, MSOV). Cilj uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti z različnih zornih kotov podprto osnovo za oblikovanje cenitvenih sklepov.

**Definicija nepremičnine:** nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo: lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari), služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena), zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari), zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine (prenehanje obstoja 2013), stvarno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena). V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost vseh pravic na nepremičninah.

**Izvajalka:** predmetno oceno vrednosti sem izdelala ocenjevalka vrednosti nepremičnin Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.<sup>1</sup>

**Pisno poročilo:** predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV.<sup>2</sup>

**Splošni omejitveni pogoji in okoliščine:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- To poročilo je namenjeno naročniku za njegovo uporabo.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.

---

<sup>1</sup> Imenovana imam Potrdilo Ministrstva za pravosodje za opravljanje cenitev št. P-53/2015 za strokovno področje GRADBENIŠTVO in podpodročje NEPREMIČNINE in sem vpisana v imenik sodnih cenilcev.

- 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.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za napačne podatke in za skrite napake, ki jih ni možno prepoznati na običajen način
- Ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli iz rednih izpiskov iz zemljiške knjige.
- Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalka s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

**Predpostavke in posebne predpostavke:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki mi jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka nisem kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

#### **Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)**

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju sledečih posebnih predpostavk:

- nepremičnina je ocenjena kot prosta stvar, oseb in bremen.
- ocena vrednosti je bila izdelana v okoliščinah povečane negotovosti - zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

**Obseg dela:** z naročnikom je dogovorjen naslednji obseg dela:

- Pregledala sem javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelala sem pravno identifikacijo).
- Opravila sem ogled predmetne nepremičnine.



Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem:

- dejanske in primerljive podatke prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravila analizo trga nepremičnin. Preverila sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izdelavi ocene vrednosti sem razpolagala s sledečimi podatki:

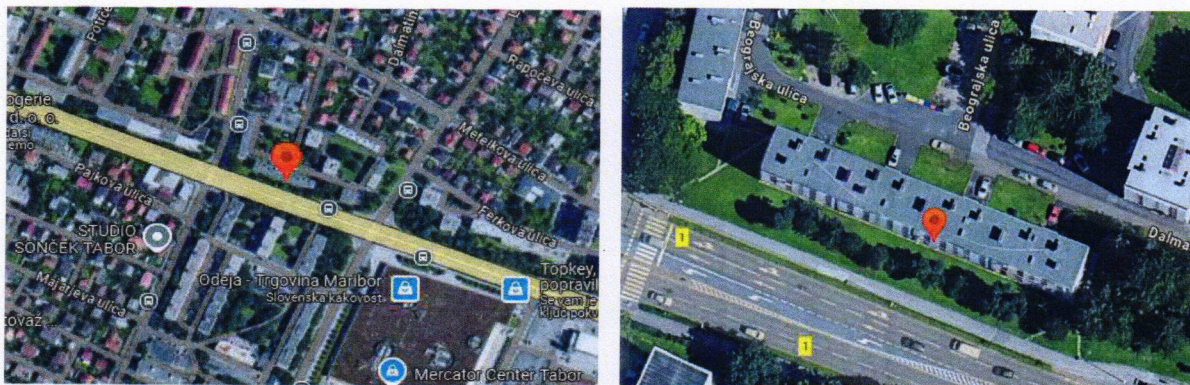
- obseg predmeta ocenjevanja vrednosti je povzet po podatkih naročnika,
- lastništvo in bremena na nepremičnini so povzeti po zemljiškoknjižnem izpisu,
- površina prostorov je povzeta po podatkih katastra stavb,
- podatki o realiziranih transakcijah so povzeti po bazi Trgoskop. Ponudbe so povzete po spletnem nepremičninskem portalu.

## 2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stanovanje/posamezni del št. 106 v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor, ID znak: 659-3409-106.

### 2.1 SOSESKA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. Tabor, na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor. Dostop do nepremičnine je omogočen po asfaltirani ulici. V okolici obravnavane nepremičnine se nahajajo stanovanjski in poslovni objekti ter vsa potrebna infrastruktura. Center Maribora je oddaljen ca 4 km.



Slika 1-2: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2024)

### 2.2 OPIS OBJEKTA v katerem se nahaja ocenjevano stanovanje

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	AB objekt
Opis	Petetažni objekt
Etažnost	K + P + 4
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	AB objekt
Obodne in nosilne stene	AB
Predelne stene	AB
Stropna konstrukcija	AB
Streha	Enokapna



Kritina	Pločevina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Izolacijska
<b>OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV</b>	
Talne obloge v objektu	Različno po stanovanjih
Stene	Ometane
Stavbno pohištvo:	
okna	Različno po stanovanjih
vrata	Steklena v alu okvirjih
stopnišče	AB
<b>KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE</b>	
Vodovod	Da
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da
Plin	Ne
Telekomunikacije	Da
<b>OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE</b>	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	Različno po stanovanjih
Dvigalo	V objektu ni dvigala

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1963
- Adaptacija: 2006 streha, 2012 fasada

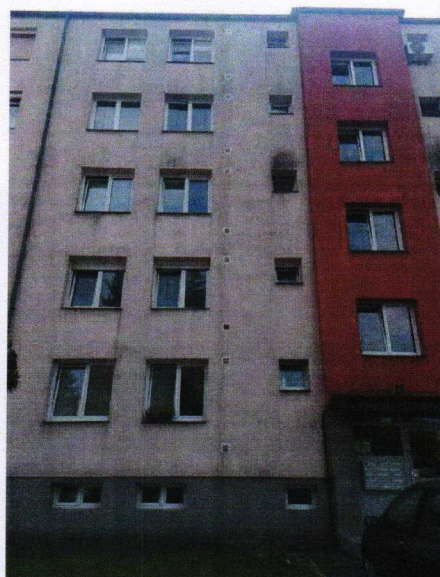
### IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	659 TABOR
Številka stavbe:	3409
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	3.750,0 m <sup>2</sup>
Število etaž:	6
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	56
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	krajna vrstna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	276,0 m
Najvišja višinska kota stavbe:	296,4 m
Karakteristična višina stavbe:	278,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1963
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	2012
Leto obnove strehe:	2006
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
659 TABOR	2612	676 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>

Slika 3: Podatki Gurs, 2024 za stavbo št. 3409



Slika 4-7: Objekt, v katerem se nahaja ocenjevano stanovanje

### 2.3 OPIS STANOVANJA

Stanovanje se nahaja v prvem nadstropju objekta in obsega hodnik, kopalnico, ločeno stranišče, 3 sobe in kuhinjo. Stanovanje nima balkona. K stanovanju sodi tudi kletna shramba. Na tleh je delno parket delno keramika. Okna so novejša, PVC s tremopan zasteklitvijo (protihrupna). Vrata so lesena, pleskana. Na hodniku so spuščeni stropi z vgrajenimi svetili. Ogrevanje je lokalno, električno, do vhodnih vrat je pripeljan priključek za ogrevanje na TOM. Parkiranje ni urejeno.

Stanje ob ogledu: Stanovanje je nezasedeno, v kopalnici so vidne poškodbe zaradi zamakanja, vendar so že v fazi prenove.

**Leto zgraditve oz. vselitve: 1963**

- Adaptacija: 2014 okna in kopalnica ter stranišče, 2024 inštalacije



- IZMERA - povzeto po podatkih katastra stavb, Gurs, 2024:  
NTP: 66,30 m<sup>2</sup>  
Od tega klet 2,10 m<sup>2</sup>

#### Naslovi stavbe

Maribor, Maribor, Dalmatinska ulica 47
Maribor, Maribor, Dalmatinska ulica 49
Maribor, Maribor, Dalmatinska ulica 51
Maribor, Maribor, Dalmatinska ulica 45

<b>Številka dela stavbe:</b>	106
<b>Naslov:</b>	Maribor, Maribor, Dalmatinska ulica 47, 106
<b>Št.stanovanja ali posl.prostora:</b>	106
<b>Status:</b>	Katastrski vpis po ZENDMPE
<b>Dejanska raba:</b>	stanovanje
<b>Uporabna površina:</b>	60,6 m <sup>2</sup>
<b>Neto tlorisna površina:</b>	66,3 m <sup>2</sup>
<b>Številka etaže:</b>	1, 3
<b>Številka etaže glavnega vhoda:</b>	3
<b>Upravnik:</b>	UPRA-STAN družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina d.o.o.
<b>Status upravnika:</b>	R – registrski
<b>Dvigalo:</b>	Ne
<b>Leto obnove instalacij:</b>	/
<b>Leto obnove oken:</b>	/
<b>Prostornina rezervoarjev in silosov:</b>	/
<b>Del stavbe v etažni lastnini:</b>	Da
<b>Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne
<b>Prostori dela stavbe</b>	
<b>Vrsta prostora</b>	<b>Površina</b>
bivalni prostor	60,6 m <sup>2</sup>
klet	2,1 m <sup>2</sup>

Slika 8: Podatki Gurs, 2024 za stanovanje št. 106

## 2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

**Lastništvo** na ocenjevani nepremičnini pripada Miranu Muhič, Grogova ulica 5, 2000 Maribor v deležu do celote (1/1).

**Plombe:** podrobno v zk

**Bremena in pravice drugih:** vpisanih je več hipotek (podrobno v zk)  
Vpisana je zaznamba izvršbe (podrobno v zk)

**Dostop:** Dostop: do predmetne nepremičnine –stanovanjskega objekta je urejen preko javne ceste, do predmetnega stanovanja pa preko skupnih delov (hodniki, stopnišče).

**Gradbeno/uporabno dovoljenje:** ne razpolagam

**Izjava v skladu s 94 čl. GZ:** v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

**Prostorski red:** Predmetna lokacija (parc. št.2612, k.o. Tabor) je po podatkih Gursa opredeljena kot stavbno zemljišče.



**Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine:** ni podatka

### **3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

**Prostorski red:** Predmetna lokacija -parc. št. 2612 -je po zemljiškem katastru GURS opredeljena kot stavbno zemljišče, ki se ujema z dejanskim stanjem za stanovanjski objekt, kjer je vzpostavljena etažna lastnina. Skladno z navedenim, sem ocenila predmetno nepremičnino s predpostavko, da je pravna podlaga vzpostavljene etaže legalna.

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe, tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi opredeljeni v urbanistični dokumentaciji.

### **4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN v prilogi**

### **5 OCENA VREDNOSTI**

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine sem se odločila, da pri oceni tržne vrednosti stanovanja uporabim način tržnih primerjav.

#### **5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo: ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena (posli niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga; sredstvo se javno trži, vendar ne dejavno; informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve; informacije o nedavnih poslih niso zanesljive; pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek), je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo.<sup>2</sup>

**Primerljivi podatki:** Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po

---

<sup>2</sup> Razdelek 20, točka 20.1 - 20.3 Splošnega standarda 105 (MSOV)

svojem fizičnem stanju najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si)) in ponudbi ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave smo izbrali m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]
822754	08.05.2024	135.000,00	Stanovanje	Celjska ulica 9, Maribor	MARIBOR	TABOR	2339	7	1959	69	1.956,52
822802	08.05.2024	199.900,00	Stanovanje	Ulica moše pijada 10, Maribor	MARIBOR	TABOR	474	66	1953	97,60	2.048,16
822833	08.05.2024	119.000,00	Stanovanje	Frankolovska ulica 13, Maribor	MARIBOR	TABOR	1895	312	1962	51,70	2.301,74
823608	21.05.2024	96.000,00	Stanovanje	Valvasorjeva ulica 26, Maribor	MARIBOR	TABOR	301	8	1907	50,30	1.908,55
824953	20.05.2024	230.000,00	Stanovanje	Cesta zmage 18, Maribor	MARIBOR	TABOR	1605	1	1928	107,80	2.133,58
825008	20.05.2024	108.000,00	Stanovanje	Frankolovska ulica 11, Maribor	MARIBOR	TABOR	1895	217	1962	52,20	2.068,97
825013	25.05.2024	86.000,00	Stanovanje	Framska ulica 4, Maribor	MARIBOR	TABOR	1880	35	1962	34,20	2.514,62
825020	27.05.2024	131.000,00	Stanovanje	Dalmatinska ulica 43, Maribor	MARIBOR	TABOR	3427	7	1963	78,60	1.666,67
825124	29.05.2024	133.000,00	Stanovanje	Ulica frana kovačiča 15, Maribor	MARIBOR	TABOR	3251	112	1973	75,00	1.773,33
825610	03.06.2024	118.000,00	Stanovanje	Ljubljanska ulica 15b, Maribor	MARIBOR	TABOR	1048	117	1968	45,30	2.604,86
825612	05.06.2024	90.000,00	Stanovanje	Focheva ulica 44, Maribor	MARIBOR	TABOR	2273	2	1961	54,30	1.657,46
825615	05.06.2024	210.000,00	Stanovanje	Ljubljanska ulica 3, Maribor	MARIBOR	TABOR	304	205	1971	87,70	2.394,53
825797	05.06.2024	96.000,00	Stanovanje	Valvasorjeva ulica 12, Maribor	MARIBOR	TABOR	373	1	1927	42,20	2.274,88
825813	05.06.2024	127.500,00	Stanovanje	Betnavska cesta 1, Maribor	MARIBOR	TABOR	978	18	2003	51,70	2.466,15
826345	12.06.2024	155.000,00	Stanovanje	Betnavska cesta 65, Maribor	MARIBOR	TABOR	3009	1	1936	119,40	1.298,16
826346	07.06.2024	159.000,00	Stanovanje	Ferkova ulica 12, Maribor	MARIBOR	TABOR	3452	307	1969	77,40	2.054,26
826504	04.06.2024	78.000,00	Stanovanje	Jedličkova ulica 5, Maribor	MARIBOR	TABOR	2111	3	1938	76,90	1.014,30
827813	11.06.2024	94.000,00	Stanovanje	Ferkova ulica 12, Maribor	MARIBOR	TABOR	3452	305	1969	36,70	2.561,31
828145	21.06.2024	111.500,00	Stanovanje	Ljubljanska ulica 33, Maribor	MARIBOR	TABOR	1688	213	1965	59,80	1.864,55
828246	24.06.2024	90.000,00	Stanovanje	Potrčeva ulica 4, Maribor	MARIBOR	TABOR	2997	5	1965	43,80	2.054,79
828406	21.06.2024	57.000,00	Stanovanje	Frankolovska ulica 2, Maribor	MARIBOR	TABOR	1784	5	1959	42,80	1.331,78
828579	20.06.2024	197.000,00	Stanovanje	Jezdarska ulica 4, Maribor	MARIBOR	TABOR	56	24	2007	82,40	2.390,78
828705	27.06.2024	173.000,00	Stanovanje	Verstovškova ulica 6, Maribor	MARIBOR	TABOR	390	48	1932	90,40	1.913,72
828712	03.07.2024	110.000,00	Stanovanje	Regentova ulica 9, Maribor	MARIBOR	TABOR	3230	61	1972	66,10	1.664,15
828714	01.07.2024	150.000,00	Stanovanje	Ljubljanska ulica 15b, Maribor	MARIBOR	TABOR	1048	115	1968	69,20	2.167,63
828938	28.06.2024	86.000,00	Stanovanje	Kettejeva ulica 19, Maribor	MARIBOR	TABOR	1668	111	1976	42,00	2.047,62
829128	09.07.2024	130.000,00	Stanovanje	Ferkova ulica 8, Maribor	MARIBOR	TABOR	3452	103	1969	60,70	2.141,68
<b>Povprečno:</b>									<b>1960</b>	<b>65,38</b>	<b>2.010,18</b>

Povprečna tržna vrednost podobnih stanovanj v okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 1960, ob povprečni površini 65,00 m<sup>2</sup>, znaš, zaokroženo: 2.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin<sup>3</sup> vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravi odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako sem upoštevala časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevala materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.


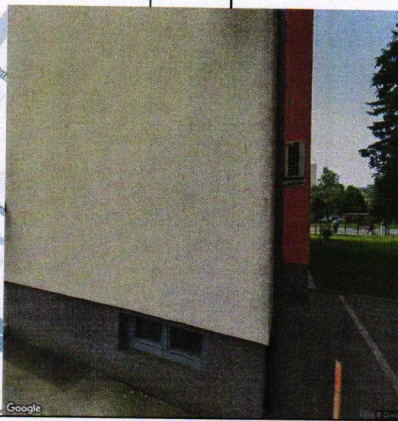
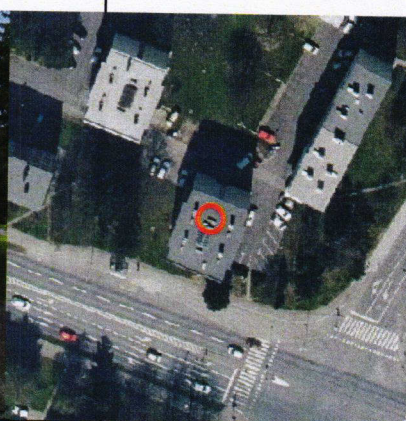
Glede na lokacijo in fizično stanje ter zasnovo prostorov izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

<sup>3</sup> Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;



## Primerjava 1

Stanovanje 7, Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor			
ID posla	825020		
Podatki o stavbi		Podatki o delu stavbe	
Število etaž	6	Naslov	Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor
Leto izgradnje stavbe	1963	Katastrski vpis	Da
Število stanovanj	20	Dejanska raba	Stanovanje
Število poslovnih prostorov	0	Uporabna površina [m2]	69,4
Tip stavbe	samostojna stavba	Površina [m2]	78,6
Leto obnove strehe	1995	Številka nadstropja	1.nad
Leto obnove fasade	2008	Leto obnove oken	2006
Material nosilne konstrukcije	beton, železobetonski	Leto obnove instalacij	
Priključek na vodovodno omrežje	Da		
Priključek na električno omrežje	Da		
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da		
Priključek na omrežje plinovoda	/		

## Primerjava 2

Stanovanje 213, Ljubljanska ulica 33, 2000 Maribor			
ID posla	828145		
Podatki o stavbi		Podatki o delu stavbe	
Število etaž	6	Naslov	Ljubljanska ulica 33, 2000 Maribor
Leto izgradnje stavbe	1965	Katastrski vpis	Da
Število stanovanj	45	Dejanska raba	Stanovanje
Število poslovnih prostorov	0	Uporabna površina [m2]	47
Tip stavbe	samostojna stavba	Površina [m2]	59,8
Leto obnove strehe	2003	Številka nadstropja	3.nad
Leto obnove fasade	2012	Leto obnove oken	
Material nosilne konstrukcije	opeka	Leto obnove instalacij	
Priključek na vodovodno omrežje	Da		
Priključek na električno omrežje	Da		
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da		
Priključek na omrežje plinovoda	/		










### Primerjava 3

Stanovanje 103, Ferkova ulica 8, 2000 Maribor			
ID posla	829128		
Podatki o stavbi		Podatki o delu stavbe	
Število etaž	6	Naslov	Ferkova ulica 8, 2000 Maribor
Leto izgradnje stavbe	1969	Katastrski vpis	Da
Število stanovanj	99	Dejanska raba	Stanovanje
Število poslovnih prostorov	0	Uporabna površina [m2]	52
Tip stavbe	samostoječa stavba	Površina [m2]	60,7
Leto obnove strehe	2010	Številka nadstropja	P
Leto obnove fasade	2015	Leto obnove oken	
Material nosilne konstrukcije	kombinacija različnih materialov	Leto obnove instalacij	
Priključek na vodovodno omrežje	Da		
Priključek na električno omrežje	Da		
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da		
Priključek na omrežje plinovoda	/		

### Prilagoditvena tabela:

Stanovanje	Prodaja 825020	pril.	Prodaja 828145	pril.	Prodaja 829128	pril.	ocenjevana
Lokacija	Dalmatinska 43, Maribor		Ljubljanska 33, Maribor		Ferkova 8, Maribor		Dalmatinska 47, Maribor
cena (€/m2)	1.667,00		1.865,00		2.142,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	27.5.2024	0%	21.6.2024	0%	9.7.2024	0%	
<b>vmesna prilagoditev</b>	<b>1.667,00</b>		<b>1.865,00</b>		<b>2.142,00</b>		
lokacija	Tabor	0%	Tabor	0%	Tabor	0%	Tabor
velikost (m2)	78,60	2%	59,80	0%	60,70	0%	66,30
vrsta	stanovanje	0%	stanovanje	0%	stanovanje	0%	stanovanje
leto gradnje/obn.	1963/1995 streha, 2008 fasada	3%	1965/2003 streha, 2012 fasada	0%	1969/2010 streha, 2015 fasada	-5%	1963/2006 streha, 2012 fasada
etaže	1.nad.	0%	3.nad.	2%	P	-2%	1.nad.
stanje	2006 okna	5%	neobnovljeno	7%	neobnovljeno	7%	2014 okna, kopalnica, 2024 inšt.
dvigalo	ne	0%	ne	0%	ne	0%	ne
<b>končna prilagoditev</b>		<b>10%</b>		<b>9%</b>		<b>0%</b>	
<b>indikacija vrednosti</b>	<b>1.750,35</b>		<b>1.902,30</b>		<b>1.992,06</b>		
ponder	33%		33%		33%		100%
<b>ocena vrednosti (€/m²)</b>	<b>583,39</b>		<b>634,04</b>		<b>663,95</b>		<b>1.881,38</b>
<b>ocena vrednosti (€)</b>							<b>124.735,62</b>
<b>ocena vrednosti (€)-zaokroženo</b>							<b>125.000,00</b>



#### Razlaga prilagoditev<sup>4</sup>:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve ne opravim. Pri ponudbi ocenjujem razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevam korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: nepremičnine so na podobnih lokacijah, prilagoditev ne opravim.

Velikost: nepremičnine so podobnih velikosti, prilagoditve ne opravim.

Leto izgradnje/obnove: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevam v prilagoditvi. Pri tem upoštevam še interpolacijo med letom gradnje in obnove primerljivih transakcij in ocenjevane nepremičnine.

Etaža: na podlagi razgovora z nepremičninskimi posredniki lahko razlika v ceni stanovanj v pritličju in tistih v nadstropjih znaša do 10%, kar smiselno upoštevamo pri izvedbi prilagoditev.

Stanje: prilagoditev ocenim z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah.

Ponder: preučila sem izbrane transakcije in zaključila, da so vse primerjave enako podobne ocenjevani, zato jim pripišem enako težo.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujem na **125.000,00 € (zaokroženo)**. Pri oceni vrednosti stanovanja vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

---

<sup>4</sup> Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

## 6 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanje/ posamezni del št. št. 106 v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta na naslovu Dalmatinska ulica 47, 2000 Maribor, ID znak: 659-3409-106.

**Namen cenitve** je določitev *tržne vrednosti na dan cenitve* ob smiselni uporabi Mednarodnih načinov uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), in mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

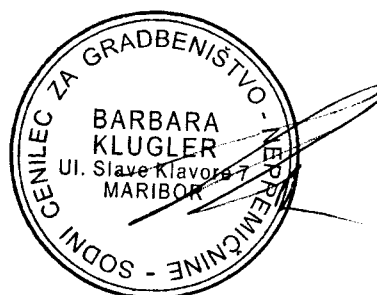
Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabila način tržnih primerjav.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja:

**TRŽNA VREDNOST**  
**125.000,00 €**

Maribor, 30.09.2024

Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine





## 7 SEZNAM VIROV

- Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- International Valuation Standards Committee (2021). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti z veljavnostjo od 31. januar 2022. London: IVSC.
- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, SIR
- Vrenčur R., Pšunder I., Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 2012, SIR
- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14<sup>th</sup> Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7<sup>th</sup> Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

### Spletni viri

- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), kataster stavb, zemljiški kataster, URL: <http://prostor.gov.si/>, 2024
- GURS, Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023-24
- iObčina, URL <https://gis.iobcina.si/gisapp/>, 2024
- MTS Slovenia, URL MTS Slovenia fixing ([mtsdata.com](https://mtsdata.com)), 2024
- Nepremičnine.net, URL <https://www.nepremicnine.net/>, 2024
- PISO, URL: <https://www.geoprostor.net/>, 2024
- SURS, URL: <http://www.stat.si/statweb>, 2024
- Trgoskop 3, URL: <https://apps.arvio.si/>, 2024
- Zemljiška knjiga, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>, 2024

## 8 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

### 8.1 Izjava skladno s SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem opravila osebni ogled obravnavane nepremičnine;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine



## **PRILOGE**

---

**Analiza trga nepremičnin - v arhivi cenilke**

**ZK izpis- v arhivi cenilke**

---