



VS0152217181

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



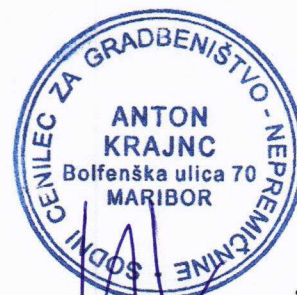
C E N I T E V NEPREMIČNINE

Tip nepremičnine : Garaža s pripadajočim zemljiščem

Naslov objekta : Ob gozdu, Maribor (Pobrežje)

Datum cenitve : 16. november 2023

Po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št.: I 1383/2023



POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.10.2023, po okrajni sodnici Kseniji Damjan (opr. št. I 1383/2023), sem bil določen, da opravi ogled in ocenim tržno vrednost nepremičnine parc. št. 1723/11 k.o. 681 Pobrežje (v naravi garaža), z ID znakom parcela 681 1723/11, v lasti dolžnice do 1/1 celote.

Lastnici oz. dolžnici sem poslal pisno vabilo za ogled in sicer dne 16. novembra 2023 ob 16. uri z navedbo telefonske številke, v kolikor bi se želela dogovoriti za drug termin. Dolžnica me je poklicala po telefonu in me obvestila, da bo naslednja dva ali tri tedne odsotna. Pojasnil sem ji, da imam kratki rok izvedbe in strinjala sva se, da opravi zunanji ogled brez njene prisotnosti, saj gre za garažni parkirni prostor, ki je v nizu podobnih prostorov.

Napovedanega dne ob navedeni uri, sem opravil ogled nepremičnine kot dogovorjeno brez prisotnosti dolžnice.

Nepremičnina, ki je predmet cenitve predstavlja garaža v nizu vrstnih garaž, velikosti 15 m². Dostop do garaže je urejen. Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo in NI proste bremen.

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

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine, ki zajema nepremičnino z ID znakom parcela 681 1723/11, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve 16. november 2023

9.900,00 €.

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.

S spoštovanjem,



Anton Krajnc, cenilec

V S E B I N A

1.0	SPLOŠNI PODATKI	4
1.1	Izvajalec cenitve	4
1.2	Predmet cenitve	4
1.3	Naročnik cenitve	4
1.4	Lastnik nepremičnine	4
1.5	Namen cenitve	4
1.6	Vrsta vrednosti	4
1.7	Lastnik nepremičnine	4
1.8	Datum cenitve	4
1.9	Identifikacija	4
1.10	Predpostavke in omejitveni pogoji	4
1.11	Obseg del priprave ocene vrednosti in izdelava poročila	5
1.12	Viri podatkov in informacij	5
1.13	Upoštevani predpisi in standardi	5
1.14	Izjava ocenjevalca	5
2.0	PREDMET CENITVE	6
3.0	OPIS NEPREMIČNINE	6
3.1	Lokacija	6
3.2	Objekt – št. stavbe 2181	8
3.3	Površina nepremičnine	8
3.4	Zemljiško-knjižni podatki	9
4.0	METODOLOGIJA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	10
4.1	Tržna vrednost	10
4.2	Izbira metodologije vrednotenja	10
4.3	Uporabljena metodologija	10
5.0	IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE	11
5.1	Način tržnih primerjav	11
5.2	Izbira končne vrednosti nepremičnine	14
5.3	Rekapitulacija vrednosti	14

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 681 1723/11
- 1.3 NAROČNIK CENITVE :** Okrajno sodišče Maribor
- 1.4 LASTNIK NEPREMIČNINE :** Martina Beber, Ulica heroja Jevtiča 6, 2000 Maribor, do 1/1 celote
- 1.5 NAMEN CENITVE :** Vrednost nepremičnine zaradi izvršbe
- 1.6 VRSTA VREDNOSTI :** Tržna vrednost nepremičnine
- 1.7 OGLED NEPREMIČNINE** 16. november 2023
- 1.8 VALUTA CENITVE** 16. november 2023
- 1.9 IDENTIFIKACIJA :**
- k. o. 681 – Pobrežje
 - parc. št. 1723/11
 - štev. objekta 2181
 - štev. dela stavbe 1
- 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 soseški.
- 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 cenilcem
- Oglaševalne ponudbe nepremičninskih agencij na spletnih portalih

1.13 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STANDARDI :

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti.
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2022)
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS-2)

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 11.10.2023, po okrajni sodnici Kseniji Damjan (opr. št. I 1383/2023), sem bil določen, da opravim ogled in ocenim tržno vrednost nepremičnine parc. št. 1723/11 k.o. 681 Pobrežje (v naravi garaža), z ID znakom parcela 681 1723/11, v lasti dolžnice do 1/1 celote.

Lastnici oz. dolžnici sem poslal pisno vabilo za ogled in sicer dne 16. novembra 2023 ob 16. uri z navedbo telefonske številke, v kolikor bi se želela dogovoriti za drug termin. Dolžnica me je poklicala po telefonu in me obvestila, da bo naslednja dva ali tri tedne odsotna. Pojasnil sem ji, da imam kratek rok izvedbe in strinjala sva se, da opravim zunanji ogled brez njene prisotnosti, saj gre za garažni parkirni prostor, ki je v nizu podobnih prostorov.

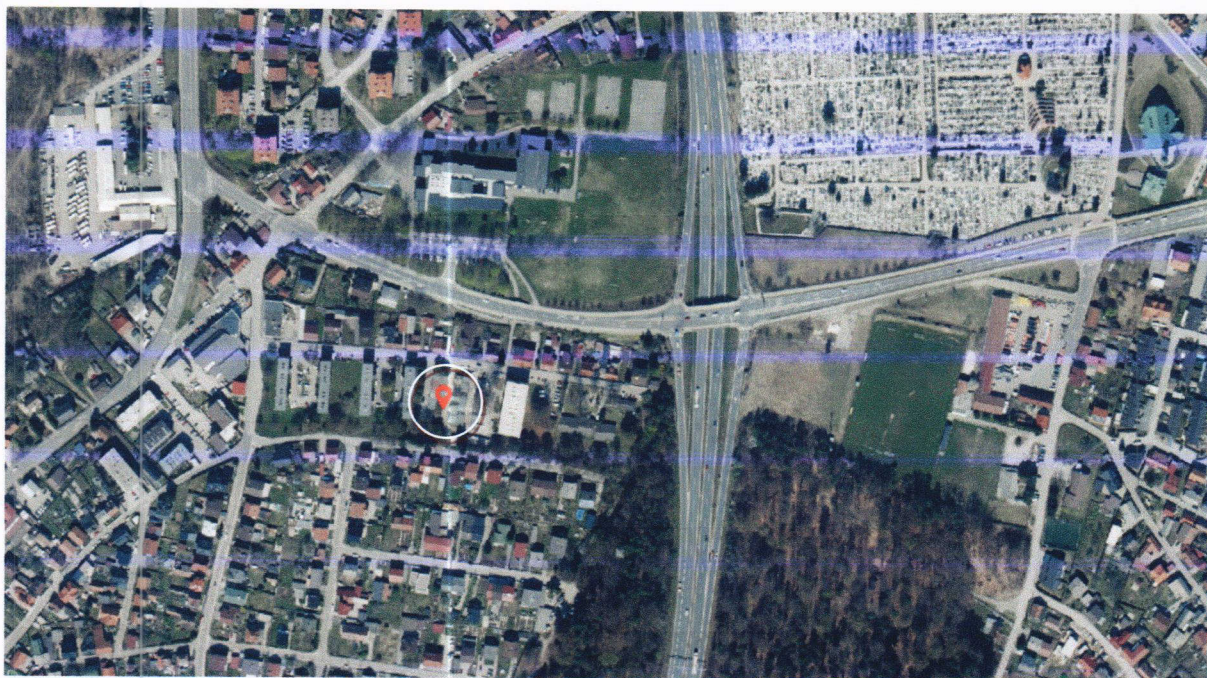
Napovedanega dne ob navedeni uri, sem opravil ogled nepremičnine kot dogovorjeno brez prisotnosti dolžnice.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

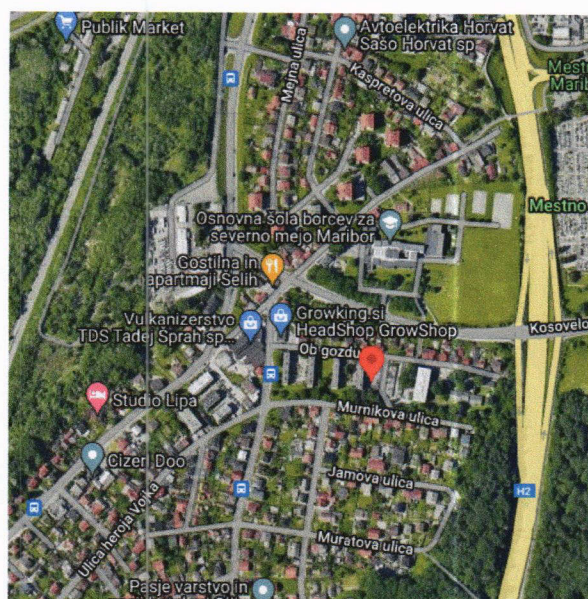
3.1 Lokacija

Nepremičnina se nahaja v osrednjem delu naselja Pobrežje, kjer je kombinirana večstanovanjska in individualna stanovanjska gradnja. Namenska raba prostora so stavbna zemljišča – območja stanovanj. Soseska je po podatkih GURS-a opremljena z javnim električnim, vodovodnim, kanalizacijskim, telefonskim in catv omrežjem. Teren je raven. Ceste naselja so asfaltirane, s pločniki in imajo javno razsvetljavo. V bližini je večje asfaltirano parkirišče in pokopališče.

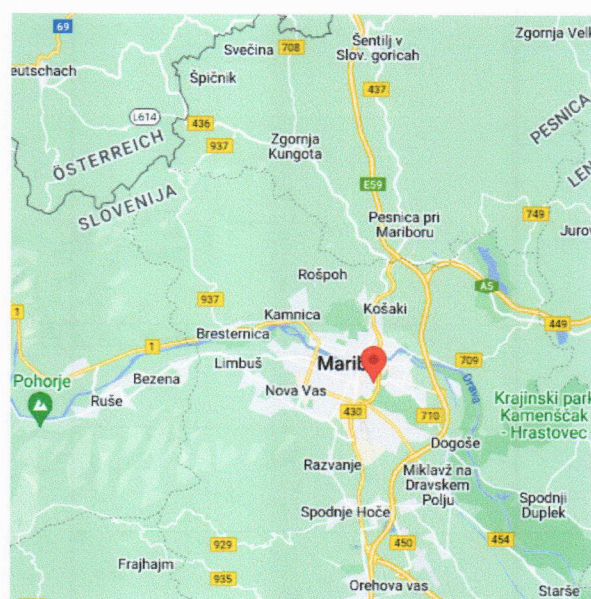




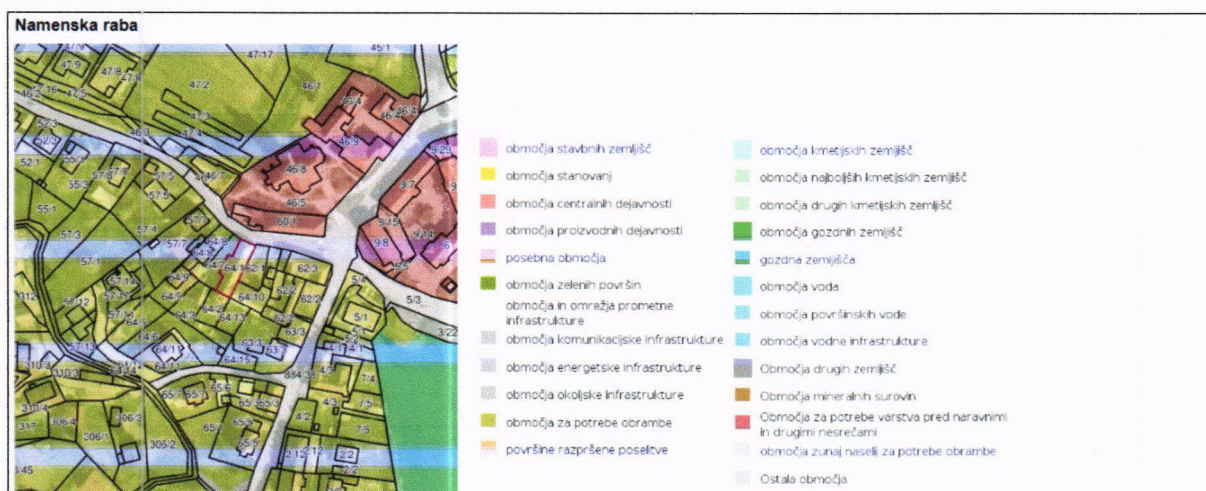
VIR: GURS 2023



Mikro lokacija



Makro lokacija



3.2 Objekt – štev. stavbe 2181

Objekt je klasične masivne gradnje, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1995 in etažnosti P. Streha je enokapnica, AB izvedbe, hidroizolirana, v rahlem naklonu. Garaža se nahaja v sredini niza garaž, ki so podobne velikosti in finalizacije. V času ogleda sem imel možnost ogleda dveh sosednjih garaž, ki so podobne finalizacije in izvedbe. Izmerjena velikost sosednje garaže je bila 5.12 x 2.78 m, svetle višine 2.05 m, kar potrjuje velikost predmetne nepremičnine.



zunanji pogled ↑



3.3 Površina nepremičnine

Nepremičnina ni vpisana v kataster. Površine povzamem po GURS-u ter jih ob upoštevanju *Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836* uporabim kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

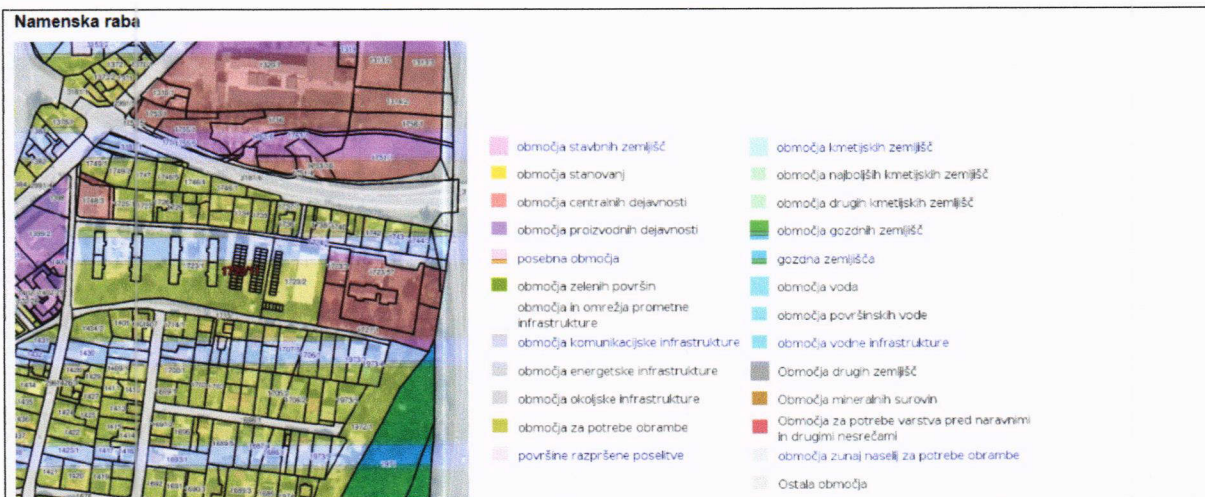
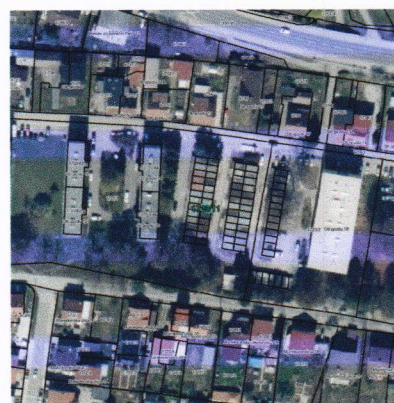
Garaža (ID znak del stavbe 681-2181-1):

UTP - UPORABNA POVRŠINA	15,00 m²
NTP - NETO POVRŠINA	15,00 m²

Vrsta prostora	Površina prostora
garaža	15 m ²

3.4 Zemljiško-knjižni podatki**k.o. 681 – Pobrežje**

parc. št.	namenska raba (GIS)	velikost parc. št. (m²)
1723/11	stavbno zemljišče	15
Skupaj		15



Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
681 POBREŽJE	1723/11	15 m ²	15 m ²

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 območju mesta Maribor. 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 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

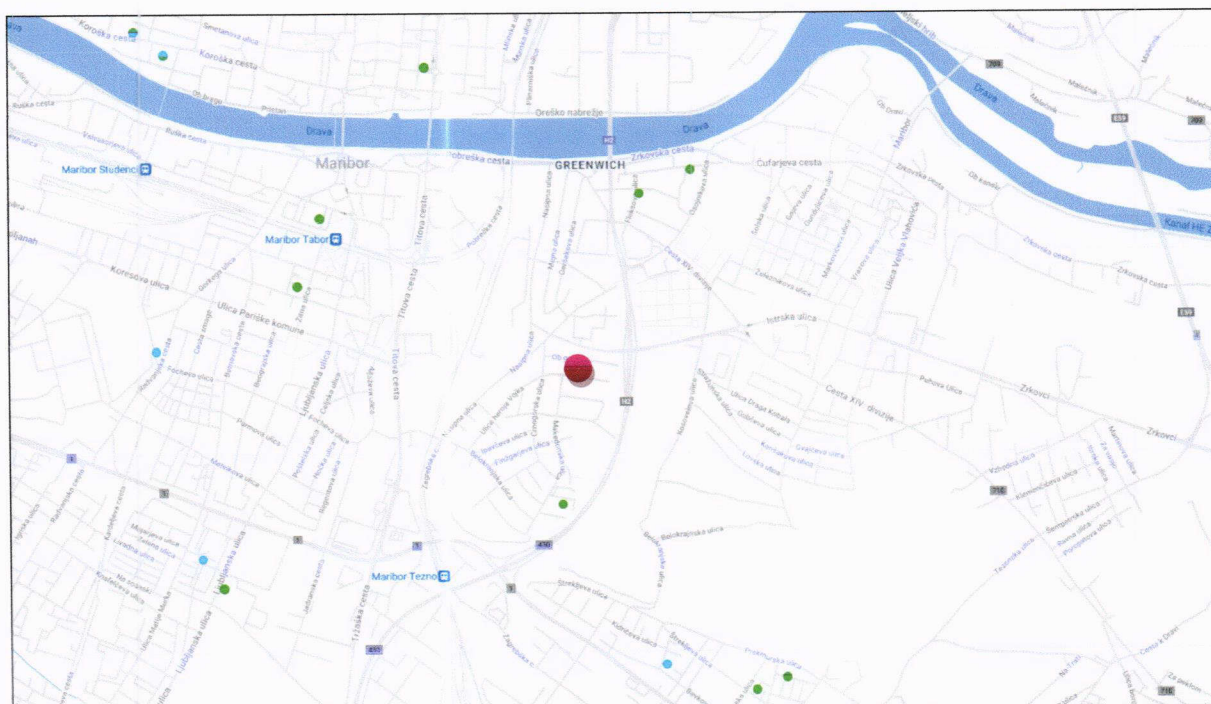
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za vrednotenje po tej metodi pregledam realizirane transakcije na ožjem območju predmetne lokacije, ki jih zbira Geodetska uprava RS ter jih navajam v spodnji tabeli:

Pridobljene realizirane transakcije podobnih nepremičnin na ožjem območju:

Id	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Leto izgr.	Šifra KO	Kat. občina	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
649661	04.04.2022	12.000,00	13,90	13,90	14,00	2001	658	KOROŠKA VRATA	2171	473	KOROŠKA CESTA 53
650069	07.04.2022	10.000,00	16,00	16,00	16,00	1995	659	TABOR	564	1	
650231	06.04.2022	4.300,00	16,90	16,90	17,00	2008	678	SPODNJE RADVANJE	2912	701	LJUBLJANSKA ULICA 85
654498	13.05.2022	7.000,00	14,00	14,00	14,00	1995	657	MARIBOR GRAD	943	1	
656899	23.05.2022	10.000,00	17,00	17,00	17,00	2003	678	SPODNJE RADVANJE	774	1	
661732	01.07.2022	7.000,00	17,00	17,00	17,00	1983	681	POBREŽJE	237	1	
664424	01.06.2022	5.000,00	11,80	11,80	12,00	2007	680	TEZNO	63	86	ŽMAVČEVA ULICA 2
665907	09.06.2022	13.850,00	12,00	12,00	12,00	2003	681	POBREŽJE	79	77	MAKEDONSKA ULICA 41
666459	22.08.2022	10.900,00	13,90	12,90	14,00	2001	658	KOROŠKA VRATA	2171	360	KOROŠKA CESTA 53
666817	16.08.2022	10.000,00	12,20	12,20	12,00	2007	658	KOROŠKA VRATA	2205	450	KOROŠKA CESTA 80
671932	20.09.2022	18.300,00	18,00	18,00	18,00	2005	660	STUDENCI	4431	41	KAMENŠKOVA ULICA 20
672156	21.09.2022	10.000,00	12,80	12,80	13,00	2007	659	TABOR	63	355	ŽOLGARJEVA ULICA 17
674229	10.10.2022	15.000,00	14,40	14,40	14,00	2006	658	KOROŠKA VRATA	2184	726	SERNČEVA ULICA 16
675574	14.10.2022	12.000,00	12,00	12,00	12,00	2003	681	POBREŽJE	79	75	MAKEDONSKA ULICA 41
675646	18.10.2022	5.500,00	13,00	13,00	13,00	2005	681	POBREŽJE	6335	1	
676367	28.10.2022	7.300,00	11,50	11,50	12,00	2007	680	TEZNO	63	100	ŽMAVČEVA ULICA 2
679192	21.11.2022	17.500,00	16,90	16,90	17,00	1992	657	MARIBOR GRAD	2318	238	ULICA VITA KRAIGHERJA 5
679268	14.11.2022	7.000,00	15,00	13,00	15,00	1995	659	TABOR	1800	1	
679425	16.11.2022	5.000,00	12,50	12,50	13,00	2003	636	KAMNICA	1193	24	KOROŠKA CESTA 221
679909	28.11.2022	3.000,00	12,00	12,00	12,00	2002	658	KOROŠKA VRATA	2164	167	KOROŠKA CESTA 113 C
680664	08.12.2022	10.000,00	14,00	13,80	14,00	1990	680	TEZNO	670	1	
684099	13.01.2023	4.000,00	15,90	15,90	16,00	1995	680	TEZNO	519	1	

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



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

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

Pregledam še ponudbe, ki jih imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru.

Pri tem sem se omejil podobne nepremičnine, ki se nahajajo na območju predmetne nepremičnine, neto velikosti med 10 m² in 20 m², zgrajene med leti 1980 in 2010 ter prodane v času od 1.4.2022 do danes.

Rezultat analize izvedenih transakcij:

- število izvedenih poslov 22
- povprečna površina 14,27 m²
- povprečna cena 651,75
- povprečna pogodbeni cena 9.302,27 €

Na podlagi pridobljenih podatkov za izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav upoštevam povprečne vrednosti navedenih nepremičnin s nepremičnino, ki je predmet cenitve. Nepremičnine so glede na čas in kvaliteto gradnje ter velikost, lokacijo in funkcionalnost najbolj primerljive za izračun vrednosti predmetne nepremičnine.

Prilagoditve zaradi razlik – izračun primerljive vrednosti:

primerljive posesti		
primerjalni kriterij	ocenjevana nepremičnina	primerljive nepremičnine - povprečne vrednosti
Id prodaje		22x
datum prodaje		sep.22
neto površina (m ²)	15,00	14,21
uporabna površina (m ²)	15,00	14,07
cena nepremičnine		9.302,27 €
cena / m² neto površine		654,63 €
leto gradnje	1995	2000
datum prodaje - prilagoditev		1,03
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
namembnost opremljenost	garaža	garaža
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
lokacija mikrolokacija		podobna
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
velikost prostorov		podobna
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
etaža	P	P
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
posebnost	ne	ne
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
razmerje neto uporabna	100%	99%
prilagoditev		1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		674,27 €
		fizične lastnosti
vzdrževanje		1,00
komunalna opremljenost		1,00
zastarelost		0,98
funkcionalnost		1,00
prilagoditev		0,98
cena/enoto s prilagoditvijo		660,78 €
uteži	1,00	1,00
		660,78 €
Vrednost 1m² neto površine		660,78 €

Na podlagi primerjav z navedenimi in drugimi nepremičninami v pridobljeni bazi podatkov ocenjujem, da znaša ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine 660,00 €/m² neto površine.

Izračun vrednosti nepremičnine:

Postavka	enota	štev.enot	cena/enoto	vrednost
Nepremičnina	m ²	15,00	660,00 €	9.900,00 €
SKUPAJ	m²	15,00		9.900,00 €

5.2 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	ni uporabljen
Na donosu zasnovan način	ni uporabljen
Način tržnih primerjav	9.900,00 €

IZBIRA VREDNOST

Na osnovi izračunanih vrednosti, namembnosti nepremičnine in lokacije ocenjujem, da znaša skupna vrednost nepremičnin, ki so predmet cenitve, na dan ocenjevanja 16.11.2023 zaokroženo

9.900,00 €.

5.3 REKAPITULACIJA VREDNOSTI

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine, ki zajema nepremičnino z ID znakom parcela 681 1723/11, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve 16. november 2023

9.900,00 €.

Cenilec:

Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad.

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

