

Borut Barlič, sodni cenilec
Razlagova ulica 15
SI-2000 Maribor
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 808/2023

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor
(ID znak: del stavbe 678-25-70)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 121.920 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Olga Žuti) do 2/5 do celote:
48.768 EUR**

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, In 53/2006
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, In 53/2006
<i>Datum vrednotenja</i>	29. 11. 2023
<i>Datum poročila</i>	29. 11. 2023
<i>Datum ogleda</i>	29. 11. 2023
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	Sodni cenilec Borut Barlič, Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevalne nepremičnine</i>	Do 3/5 od celote Terezija Zorko, Cesta proletarskih brigad 077, 2000 Maribor in do 2/5 od celote Olga Žuti, Cesta proletarskih brigad 077, 2000 Maribor (Vir: eZK, 08. 11. 2023)



POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

Stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor
(ID znak: del stavbe 678-25-70)

Predmet ocene vrednosti je stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 678-25-70), v k.o. 678 SPODNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. Večstanovanjsko-poslovna stavba, stavba št. 25, je bila zgrajena leta 1984, zasnovana je v 9-ih etažah, v katerih se nahaja 26 stanovanj in 1 poslovni prostor (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (2008 streha in 2010 fasada, okna). Predmetno stanovanje se nahaja v nadstropju in je dostopno preko skupnega notranjega stopnišča ali z dvigalom. Ocenjevano stanovanje zajema bivalne prostore, zaprt balkon in klet (vir: GURS). Ocenjevano stanovanje je vseljeno, vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Parkiranje je urejeno na javnih površinah ob objektu. Teren je raven.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Predmet ocene vrednosti je stanovanje v etažni lastnini. Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine je urejen z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 678 929/27, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja, da so na ocenjevani nepremičnini, na deležu dolžnice, vknjižena bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1. Pregled zemljiškoknjžnega izpiska in zemljiškoknjžnega izpiska. Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 29. 11. 2023. Zunanji ogled nepremičnine smo opravili 29. 11. 2023.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

¹ Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša raba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan način tržnih primerjav, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s stanovanji.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali na donosu zasnovanega načina, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen stanovanj na območju Mestne občine Maribor na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Mestne občine Maribor – so prisotne izvedene transakcije s stanovanji, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnino.
- cene stanovanj so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanj se gibljejo od 1.800 EUR/m² do 2.000 EUR/m² v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katere izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med najemnimi transakcijami, ja pa med kupoprodajnimi, in sicer:

ID POSLA	DATUM SKLENITVE POSLA	VSEBOVANI ID ZNAKI
199654	09. 03. 2015	vsi

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo način tržnih primerjav v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 121.920 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Olga Žuti) do 2/5 do celote:
48.768 EUR**

Maribor, 29. 11. 2023

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	5
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	5
2.1	Narava in vir informacij	5
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	6
2.3	Splošne in posebne predpostavke	6
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave	7
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	7
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	7
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	7
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	7
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	8
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	9
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	13
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	14
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	16
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	16
5.1	Način tržnih primerjav	16
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	17
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav	19
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI	20
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	22
8	PRILOGE	23

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve</i>	<i>5</i>
<i>Tabela 2: Bремена in plombe</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjewane nepremičnine</i>	<i>9</i>
<i>Tabela 4: Površina po GURS</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u in stavbe ter delov stavbe</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanja</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 7: Izračun ocene vrednosti stanovanja s pomočjo načina tržnih primerjav</i>	<i>19</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	<i>8</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjewane nepremičnine</i>	<i>10</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjewane nepremičnine</i>	<i>11</i>
<i>Slika 4: Dostop</i>	<i>11</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>12</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika</i>	<i>13</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjewane nepremičnine z mapno kopijo</i>	<i>15</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 678-25-70)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, In 53/2006
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, In 53/2006
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	Do 3/5 od celote Terezija Zorko, Cesta proletarskih brigad 077, 2000 Maribor in do 2/5 od celote Olga Žuti, Cesta proletarskih brigad 077, 2000 Maribor (Vir: eZK, 08. 11. 2023)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni 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«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	29. 11. 2023
<i>Datum poročila</i>	29. 11. 2023
<i>Datum ogleda</i>	29. 11. 2023

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini delov stavbe so povzeti po podatkih GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 25 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER*. Prav tako smo razpolagali z *energetsko izkaznico za stavbo št. 25, št. izkaznice: 2016-487-32-44681, velja do: 19. 12. 2026, razred C*.

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi), portala VALUER ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno usklajevanje in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini delov stavbe so povzeti po podatkih GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 25 je izveden vpis v kataster nepremičnin.
- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Predmet ocene vrednosti je stanovanje v etažni lastnini. Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini, na deležu dolžnice, vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele in zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak	Bremena:	Plomba:
678	SPODNJE RADVANJE	25	70	del stavbe 678-25-70	401 - vknjižena hipoteka (2)	Ne

Vir: eZK na dan 08. 11. 2023.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču, na katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina, za *območja stanovanj*, kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: VALUER, PIS, 2023.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testu finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER*.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *večstanovanjsko-poslovne stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški rušenja in priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša.

Večstanovanjsko-poslovni objekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša (stanovanja v lokalnem okolju dosegajo najvišjo vrednost, kakšna druga raba ni verjetna).

Predmet cenitve je stanovanje v etažni lastnini. Ker je za uporabo stanovanja v druge namene v skladu z 29. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17) potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, ocenjujemo, da je sprememba namembnosti manj verjetna.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor, v k.o. 678 SPODNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. V bližini se nahajajo javne ustanove, trgovski, gostinski ter storitveni lokali. Cestna povezava in javni potniški promet sta urejena.

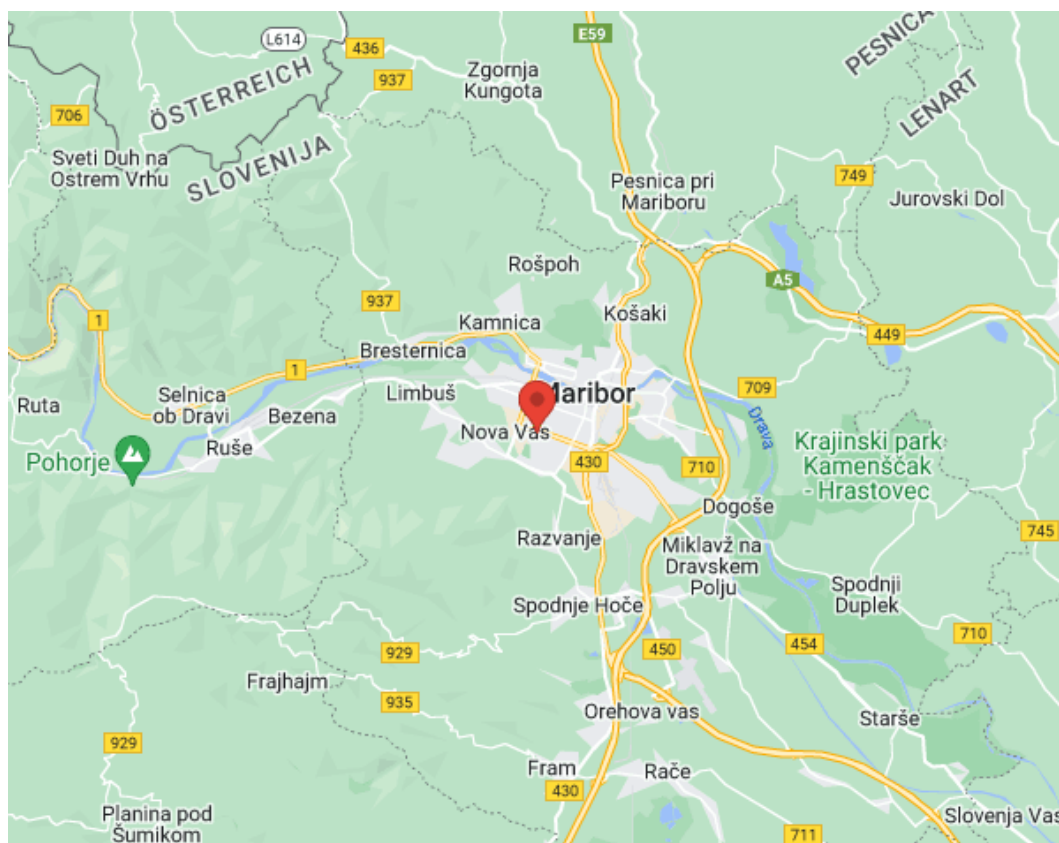
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

Lokacija:	podeželje	predmestje	mesto
Pozidanost:	do 25 %	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	stanovanjska	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše	uravnoteženo	večje
Rast cen:	padajoča	stabilna	hitra
Običajni čas trženja:	do 6 mes	med 6 in 12 mes	nad 12 mes

Mestna občina Maribor² sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 112.840 prebivalcev (približno 56.380 moških in 56.450 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 765 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,9 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -1,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -6,9 (v Sloveniji -0,9).
- Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

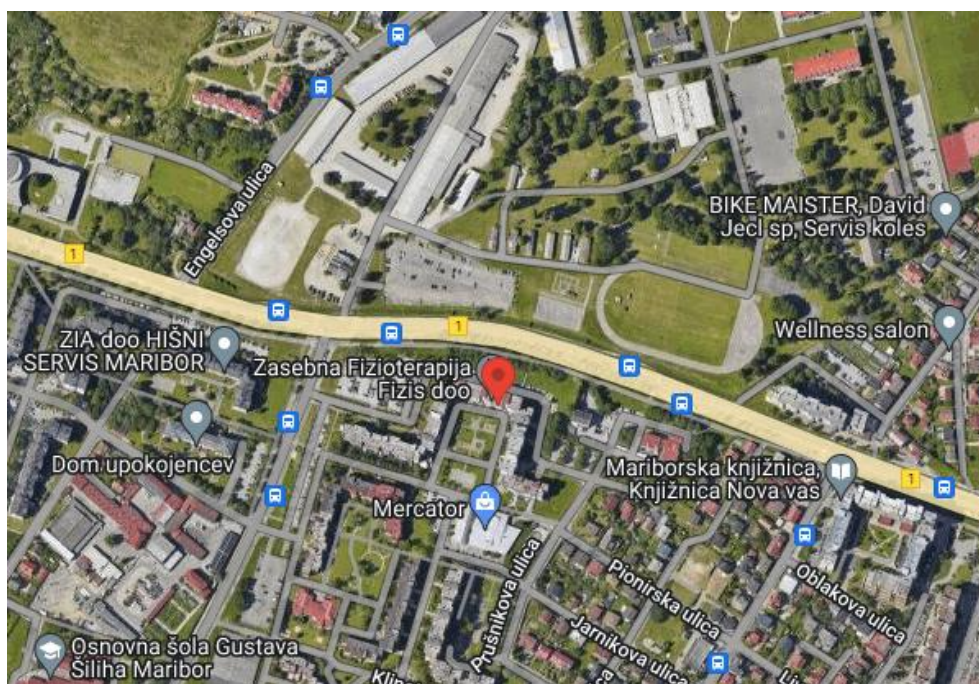
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2023.

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2023.

Slika 4: Dostop



- | | |
|------------------|------------------------|
| avtocesta | mestna cesta |
| regionalna cesta | kolesarska pot |
| lokalna cesta | gozdna cesta |
| javne poti | nekategorizirana cesta |

Vir: VALUER, eGP, 2023.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine je urejen z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 678 929/27, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



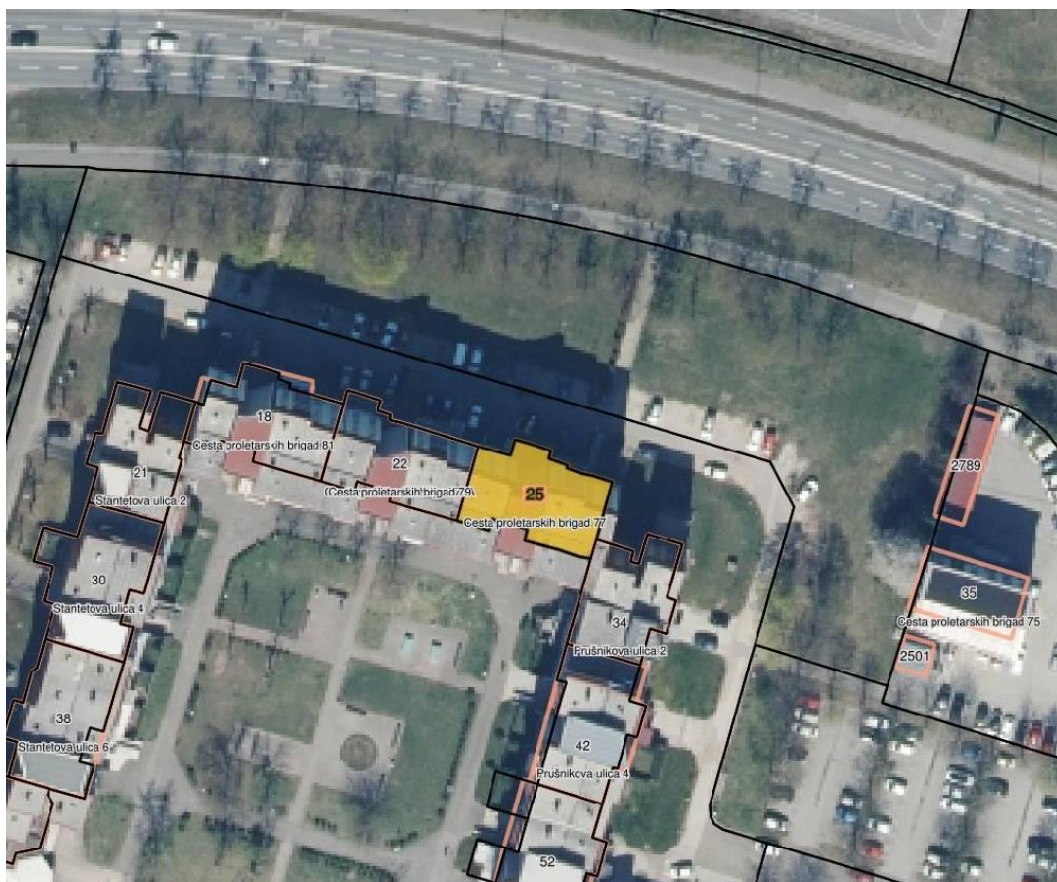
Vir: VALUER, eGP, 2023.

Stavba je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 678-25-70), v k.o. 678 SPODNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. Večstanovanjsko-poslovna stavba, stavba št. 25, je bila zgrajena leta 1984, zasnovana je v 9-ih etažah, v katerih se nahaja 26 stanovanj in 1 poslovni prostor (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (2008 streha in 2010 fasada, okna). Predmetno stanovanje se nahaja v nadstropju in je dostopno preko skupnega notranjega stopnišča ali z dvigalom. Ocenjevano stanovanje zajema bivalne prostore, zaprt balkon in klet (vir: GURS). Ocenjevano stanovanje je vseljeno, vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Parkiranje je urejeno na javnih površinah ob objektu. Teren je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, eGP, 2023.

UPRAVNA DOVOLJENJA: /

**ENERGETSKA
IZKAZNICA:**

Da, za stavbo št. 25, št. izkaznice: 2016-487-32-44681, velja do: 19. 12. 2026, razred C.

Stanovanje, ID znak: del stavbe 678-25-70

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor, v k.o. 678 SPODNJE

	RADVANJE, v Mestni občini Maribor. V bližini se nahajajo javne ustanove, trgovski, gostinski ter storitveni lokali. Cestna povezava in javni potniški promet sta urejena.
IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:	Večstanovanjsko-poslovna stavba, stavba št. 25, je bila zgrajena leta 1984, zasnovana je v 9-ih etažah, v katerih se nahaja 26 stanovanj in 1 poslovni prostor (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (2008 streha in 2010 fasada, okna). Predmetno stanovanje se nahaja v nadstropju in je dostopno preko skupnega notranjega stopnišča ali z dvigalom. Ocenjevano stanovanje zajema bivalne prostore, zaprt balkon in klet (vir: GURS). Ocenjevano stanovanje je vseljeno, vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.
GRADBENA KONSTRUKCIJA:	Objekt je izveden kot masivna gradnja.
FASADA:	Fasada je izvedena s toplotno izolacijo. Leta 2010 je bila fasada obnovljena.
STREHA:	Leta 2008 je bila streha obnovljena, kritino predstavlja pločevina. Kleparski zaključki so izvedeni.
STENE IN STROPOVI:	Stene in stropovi so ometani beljeni, delno gladki, delno je izveden bavalit, delno so stene obložene s keramiko.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi s plinskim polnilom. Notranje stavbno pohištvo je tipsko. Kort senčilo so nameščene notranje žaluzije.
TLAKI:	Kot finalna obdelava tlakov sta izvedena keramika in parket.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija je podometna in zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije, razvod moči.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Izvedeno je centralno radiatorsko ogrevanje - sistem daljinskega ogrevanja. Prezračevanje poteka naravno preko oken in vrat.
KANALIZACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
ZUNANJA UREDITEV:	Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Parkiranje je urejeno na javnih površinah ob objektu. Teren je raven.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini delov stavbe so povzeti po podatkih GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 25 je izveden vpis v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površina po GURS

Stanovanje, ID znak: del stavbe 678-25-70

Prostor: odprta terasa, balkon, loža
klet
bivalni prostor

Površina: 8,00 m²
3,90 m²
53,60 m²

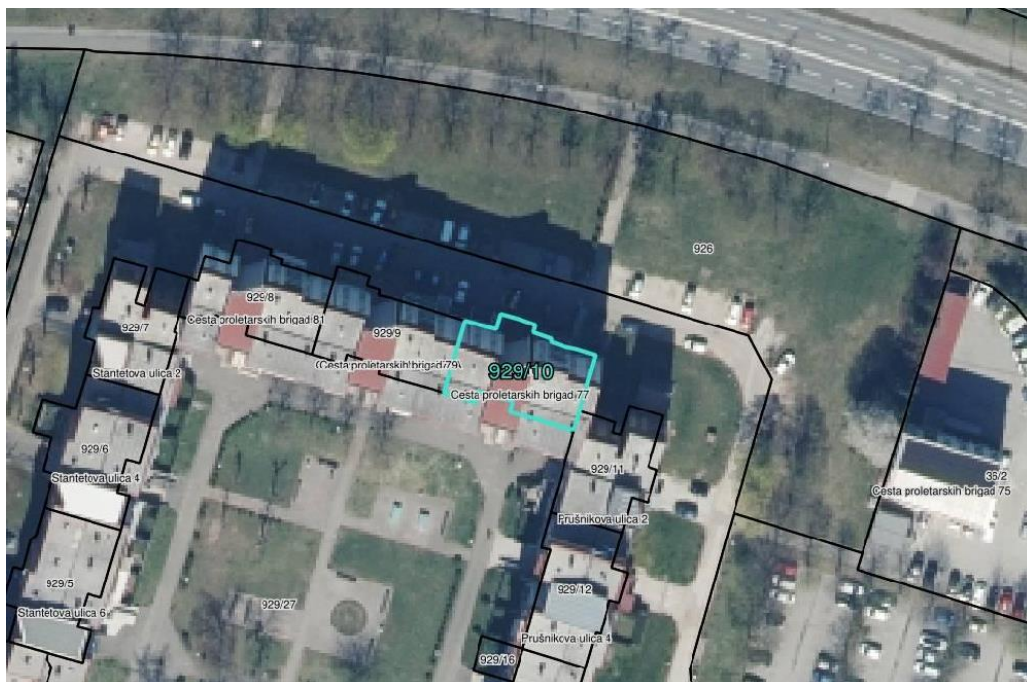
Vir: VALUER, GURS, 2023.

Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u in stavbe ter delov stavbe

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:	Parcelna številka:
678	SPODNJE RADVANJE	25	70	del stavbe 678-25-70	Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor	1984	2008	2010	Da	65,50	53,60	/	/	stanovanje	929/10
Skupaj:										65,50	53,60				

Vir: GURS, 2023.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2023.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

- Opravili smo analizo cen *stanovanj* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Mestne občine Maribor* – so prisotne izvedene transakcije *s stanovanji*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnino.
- cene *stanovanj* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanj* se gibljejo od 1.800 EUR/m² do 2.000 EUR/m² v lokalnem okolju.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanje*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti katastrski občini, na podobni lokaciji, prilagoditve ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 2,845 * \text{EXP}(0,003 * x)$.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju - prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – Nepremičnine se nahajajo v etažni lastnini.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo podobno urejeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Balkon, terasa, loža, klet – Prikažemo površine balkona in kleti, katerih površina je zajeta v NTP površini stanovanja.
- Etaža – Ocenjevana in primerljive nepremičnine št. 1, 2 in 4 se nahajajo nadstropju, prilagoditve ne opravimo, opravimo pa prilagoditev na podlagi lastnih analiz pri primerljivi nepremičnini št. 3, ki se nahaja v mansardi.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Za odpravo razlik v neto tlorisni površini izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 1188,903 * \text{EXP}(-0,004 * x)$.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 1188,903 * \text{EXP}(0,618 * x)$.
- Dostop, zunanja ureditev – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Vse nepremičnine imajo podoben dostop in zunanjo ureditev, zato prilagoditev ne opravimo.





Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanja

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	736860
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	689167
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	679427
Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	656643

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 7: Izračun ocene vrednosti stanovanja s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
									
	del stavbe 678-25-70	del stavbe 678-403-423		del stavbe 678-30-70		del stavbe 678-143-23		del stavbe 678-340-112	
ID posla		736860		689167		679427		656643	
Cena		137.000,00	1.869,03	149.000,00	1.991,98	139.000,00	1.941,34	120.000,00	1.963,99
Čas prodaje		18. 03. 2023	-49,19	26. 01. 2023	-52,43	16. 11. 2022	-6,44	17. 05. 2022	25,50
Korigirana cena		-2,63%		-2,63%		-0,33%		1,30%	
Lokacija		1.819,84		1.939,55		1.934,90		1.989,49	
		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor	PRUŠNIKOVA ULICA 32		STANTETOVA ULICA 4		STANTETOVA ULICA 26		KUNETOVA ULICA 6, 2000 Maribor	
Katastrska občina	678 - SPODNJE RADVANJE	678 - SPODNJE RADVANJE	0,00	678 - SPODNJE RADVANJE	0,00	678 - SPODNJE RADVANJE	0,00	678 - SPODNJE RADVANJE	0,00
Vrednostna raven	10	10		10		10		10	
Mesto	Maribor	MARIBOR		Maribor		Maribor		Maribor	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1984	1983	5,45	1984	0,00	1983	5,80	1983	5,96
		0,30%		0,00%		0,30%		0,30%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	2008	2011	0,00	2006	0,00	2007	0,00	2006	0,00
Leto obnove fasade	2010	2009		2010		2012		2011	
Leto obnove oken	/	/		2006		2004		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Odperta terasa, balkon, loža	8,00	4,40	0,00	3,80	0,00	5,00	0,00	2,70	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Zaprta terasa, balkon, loža	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Klet	3,90	3,90	0,00	3,20	0,00	3,50	0,00	4,50	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	mansarda	15,50	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,80%		0,00%	
UP	53,60	65,00	0,00	67,80	0,00	63,60	0,00	54,70	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	65,50	73,30	55,90	74,80	70,83	71,60	46,64	61,10	-35,33
		3,07%		3,65%		2,41%		-1,78%	
UP/NTP	81,83%	88,68%	-78,63	90,64%	-108,52	88,83%	-85,48	89,53%	-96,87
		-4,32%		-5,60%		-4,42%		-4,87%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.802,56		1.901,85		1.917,36		1.863,25
Uteži			40,00%		30,00%		20,00%		10,00%
Ocena TV	EUR/m ²	1.861,38							
Ocena TV	EUR	121.920,38							

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stanovanji* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanja*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

način tržnih primerjav:	121.920 EUR	Utež	100%
na donosu zasnovan način:	0 EUR		0%
nabavnovrednostni način:	0 EUR		0%
indikacijska vrednost:	121.920 EUR		
Delež dolžnice (Olga Žuti) do 2/5 do celote:	48.768 EUR		

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni 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«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša raba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan način tržnih primerjav, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanji*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali na donosu zasnovanega načina, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanj* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Mestne občine Maribor* – so prisotne izvedene transakcije *s stanovanji*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnino.

- cene stanovanj so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanj se gibljejo od 1.800 EUR/m² do 2.000 EUR/m² v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katere izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med najemnimi transakcijami, ja pa med kupoprodajnimi, in sicer:

ID POSLA	DATUM SKLENITVE POSLA	VSEBOVANI ID ZNAKI
199654	09. 03. 2015	vsi

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 121.920 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Olga Žuti) do 2/5 do celote:
48.768 EUR**

Maribor, 29. 11. 2023

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanje na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 678-25-70)*.
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo 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, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil zunanji ogled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

Sodni cenilec

V Mariboru, dne 29. 11. 2023

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 2: Fotografije

PRILOGA 3: Energetska izkaznica za stavbo

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Olga Žuti

kot solastnica ocenjevane nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložila sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - ogled nepremičnine;
 - identifikacijo izvajalca;
 - identifikacijo naročnika;
 - identifikacijo uporabnika;
 - identifikacijo predmeta cenitve;
 - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
 - podlago vrednosti – tržna vrednost;
 - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
 - tri izvode poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

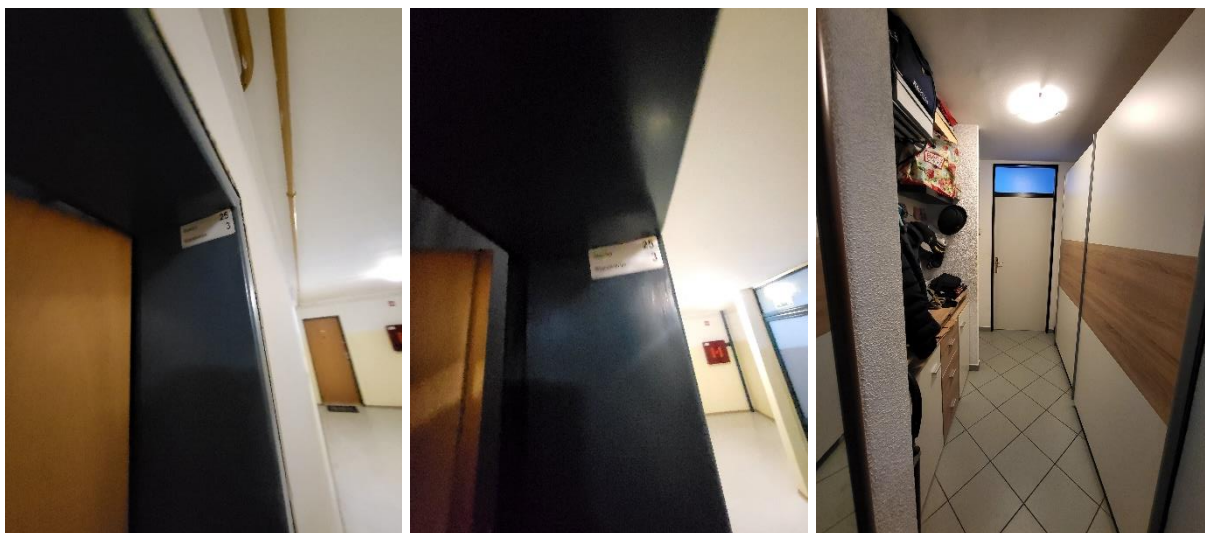
Olga Žuti

PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:



Stanovanje, ID znak: del stavbe 678-25-70







Vir: Lasten, 2023.

PRILOGA 3: Energetska izkaznica za stavbo

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2016-487-32-44681 Velja do: 19.12.2026

Identifikacijska oznaka stavbe,
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 678
številka stavbe 25

Klasifikacija stavbe: 1122103

Leto izgradnje: 1984

Naslov stavbe: Cesta proletarskih brigad 77, Maribor

Kondicionirana površina stavbe A_k (m²): 1.503

Parcelna št.: 929/10

Katastrska občina: SPODNJE RADVANJE

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Naziv stavbe: IDS25 C. proletarskih brigad 77



Potrebna toplota za ogrevanje

Razred C 41 kWh/m²a



Dovedena energija za delovanje stavbe

241 kWh/m²a



Primarna energija in Emisije CO₂

249 kWh/m²a

SKORAJ NIČ-ENERGIJSKA STAVBA (80 kWh/m²a)



81 kg/m²a

Izdajatelj

KHD, d.o.o. (487)

Ime in podpis odgovorne osebe: Gregor Celin

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 20.12.2016

Izdelovalec

Ignacijo Biluš (32)

Ime in podpis: Ignacijo Biluš

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 20.12.2016

Izdajatelj in izdelovalec izjavljata, da ne obstaja kakršna koli ovira iz Energetskega zakona (U.L. RS 17/14), ki bi ni preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (U.L. RS 17/14).

list 1/4

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2016-487-32-44681 Velja do: 19.12.2026

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe V_g (m ³)	5.779
Celotna zunanja površina stavbe A (m ²)	1.878
Faktor oblike $f_0 = A/V_g$ (m ⁻¹)	0,32
Koordinati stavbe (X,Y):	155740 , 548475

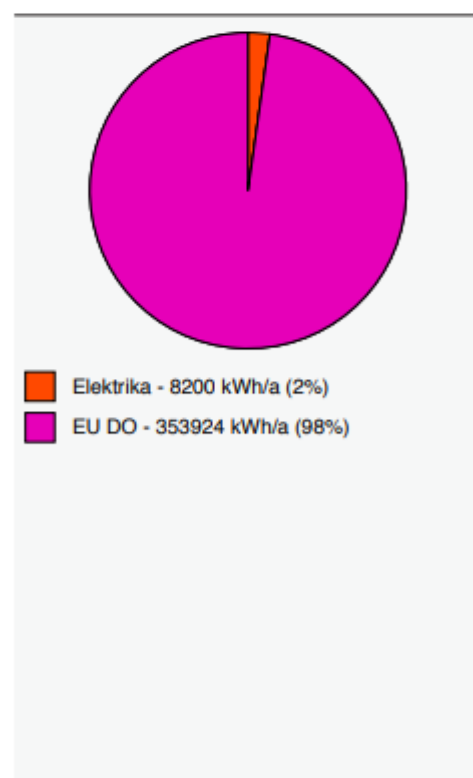
Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura $T_{\text{pop}}(^{\circ}\text{C})$	9,8
--	-----

Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m ² a
Ogrevanje Q_{th}	314.511	209
Hlajenje Q_{tc}	0	0
Prezračevanje $Q_{tr,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{tr,st}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{t,w}$	39.413	26
Razsvetljava Q_{el}	5.637	4
Električna energija $Q_{t,ex}$	2.563	2
Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe	362.124	241

Struktura rabe celotne energije za delovanje
stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a)	0
Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a)	374.425
Emisije CO ₂ (kg/a)	121.141

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2016-487-32-44681 Velja do: 19.12.2026

Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

- ☐ Toplotna zaščita zunanjih sten
- ☐ Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
- ☐ Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
- ☒ Menjava oken
- ☒ Menjava zasteklitve
- ☒ Toplotna zaščita stropa nad kletjo
- ☐ Odprava transmisijskih toplotnih mostov
- ☐ Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

- ☐ Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
- ☐ Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
- ☐ Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
- ☐ Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
- ☐ Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
- ☐ Rekuperacija toplote
- ☐ Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
- ☐ Optimiranje časa obratovanja
- ☐ Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
- ☐ Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
- ☐ Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe

Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

- ☐ Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
- ☐ Vgradnja fotovoltaičnih celic
- ☐ Ogrevanje na biomaso
- ☐ Prehod na geotermalne energije

Organizacijski ukrepi

- ☐ Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
- ☐ Analiza tarifnega sistema
- ☐ Energetski pregled stavbe

Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2016-487-32-44681 Velja do: 19.12.2026

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Komentar in posebni robni pogoji

Energetska izkaznica se nanaša na večstanovanjsko stavbo na naslovu Cesta proletarskih brigad 77, ki je bila zgrajena leta 1984. V pritličju stavbe so poslovni prostori, nad njimi je 6 stanovanjskih etaž. Zunanje stene stavbe so orientirane proti S, V in J. Na njih je bila izvedena toplotno izolacijska fasada z 12 cm fasadnega stiropora. Strop proti neogrevanemu podstrešju v šestem nadstropju je bil dodatno izoliran z mineralno volno debeline 10 cm. Stavbno pohištvo v večini stanovanj je zamenjano s sodobnim. Stavba se ogreva iz sistema daljinskega ogrevanja, ki ogreva tudi sanitarno vodo.

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Stanovanjski blok

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - H_T	0,48 W/m ² K	0,40 W/m ² K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - Q_{NHS}	21 kWh/m ² a	41 kWh/m ² a
Letni potrebni hlad za hlajenje - Q_{NC}	50 kWh/m ² a	1 kWh/m ² a
Letna primarna energija - Q_p	174 kWh/m ² a	249 kWh/m ² a