



SAMO KOVAČIČ *udig*

Malečnik 108, 2229 Malečnik

sodni cenilec za gradbeno stroko

Štev.dopisa: 15/02-KS-1

Datum : 15.02.2022

REPUBLIKA SLOVENIJA,
OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
IZVRŠILNI ODDELEK
Cafova 1

2000 MARIBOR

ZADEVA : OPR. ŠT. 0543 1 615/2021

Spoštovani

Sporočamo vam, da smo prejeli dopis, pripombe na izdelano cenitev. Zato vam v prilogi dopisa pošiljamo popravek opisa lokacije nepremičnine (str. 15 poročila) na katerem je bila lokacija nepremičnine napačno opisana. Za napako se vam opravičujemo.

Glede na izbrane nepremičnine in opravljene prilagoditve pa ocenjujemo, da so le te v skladu z MSOV (Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti) in ni nobenih razlogov da bi se ocena vrednosti spremenila. Izbrane so primerljive nepremičnine in na njih opravljene prilagoditve kot bi imele lastnosti ocenjevane nepremičnine.

Lep pozdrav !

Samo KOVAČIČ univ.dipl.inž.gradb.



V vednost:

- priloga (list 15 cenitvenega poročila)

V občini je delovalo 49 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.438 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 9.050 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.050 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

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 (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 5 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % nižja.

Stanovanjska hiša se nahaja na levem bregu reke Drave, v centru mesta Maribor, nad Tomšičevim drevoredom na območju starejših eno in dvodružinskih stanovanjskih hiš. V soseski oziroma v bližini se nahajajo še vsi preostali objekti, ki so značilni za mestno strnjeno zazidavo. Do nujno potrebnih življenjskih objektov družbenega standarda (šola, vrtec, zdravstveni dom ipd) in ostalih nujno potrebnih življenjskih objektov (trgovski, pošta, banka ipd) je nepremičnina oddaljena do 0,5km. Okolica je temu primerno zelo dobro komunalno urejena. Urejena je asfaltirana cesta, javna razsvetljava in kanalizacija. Dostop je preko javne lokalne ceste.



Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp>

2.2.1 Urbanistični predpisi in skladnost gradnje

Predmetna lega pade pod urbanistične predpise občine Maribor. Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren. Nepremičnino ocenjujem pod predpostavko da gre za skladno gradnjo.

2.2.2 Opis izboljšav

2.2.2.1 Stanovanjska hiša, parc. št. 371, št. stavbe 116

Objekt je bil zgrajen leta 1984, kot enodružinska stanovanjska hiša etažnosti K+P+I. Stanje ob ogledu: stanovanjska hiša je trenutno nezasedena in v starosti primernem stanju – delno vzdrževana (2017 streha) in potrebna obnove (kratkotrajne komponente tlaki, vrata, ogrevanje). Izdelana je v nižjem srednjem cenovnem razredu.

Konstrukcija

Temelji so izvedeni kot AB pasovni. Nosilni zidovi v kleti so liti betonski, v ostalih etažah so opečni. Plošča v vseh etažah je AB plošča.

Streha