



CENITVENO POROČILO
O
VREDNOSTI STANOVANJA
del stavbe št.: 659-1169-24, k.o. Tabor
na naslovu
Koresova 8
2000 MARIBOR



PRAVDNA ZADEVA: Opr. Št.: I 1070/2024 pri Okrajnem sodišču v Mariboru
V zadevi upnika: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o., LJUBLJANA

Dolžnica: Petra ROJKO, Zg. Duplek 142d, Spodnji Duplek 2241
Datum ogleda: 04. 02. 2025

Ocenjena tržna vrednost 1/4 deleža stanovanja 659 1169-24
znaša
16.250,00 EUR

KAZALO

I.	LASTNICA deleža:	3
II.	NAROČNIK CENITVE:	3
III.	IZHODIŠČA	3
	Izjava cenilca:	5
B.	OPIS NEPREMIČNINE	6
	Identifikacija nepremičnin:	6
	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:	6
C.	SPLOŠNI OPIS STANOVANJA	9
	Koristne površine objekta:	15
IV.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE	16
A.	IZHODIŠČA	16
	Primerljiva prodana stanovanja – približno iste starosti	17
	Izračun vrednosti stanovanja	21
B.	STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti dela STAVBE 1169-24	22
V.	KONČNA VREDNOST dela NEPREMIČNINE:	29

I. LASTNICA deleža:

- **Petra ROJKO** Zg. Duplex 142d, 2241 Spodnji Duplex - v lasti 1/4.

II. NAROČNIK CENITVE:

Okrožno sodišče v Mariboru, **okrožna sodnica – svetnica Bibijana ŠILC**, Cafova 1, 2508 Maribor.

III. IZHODIŠČA

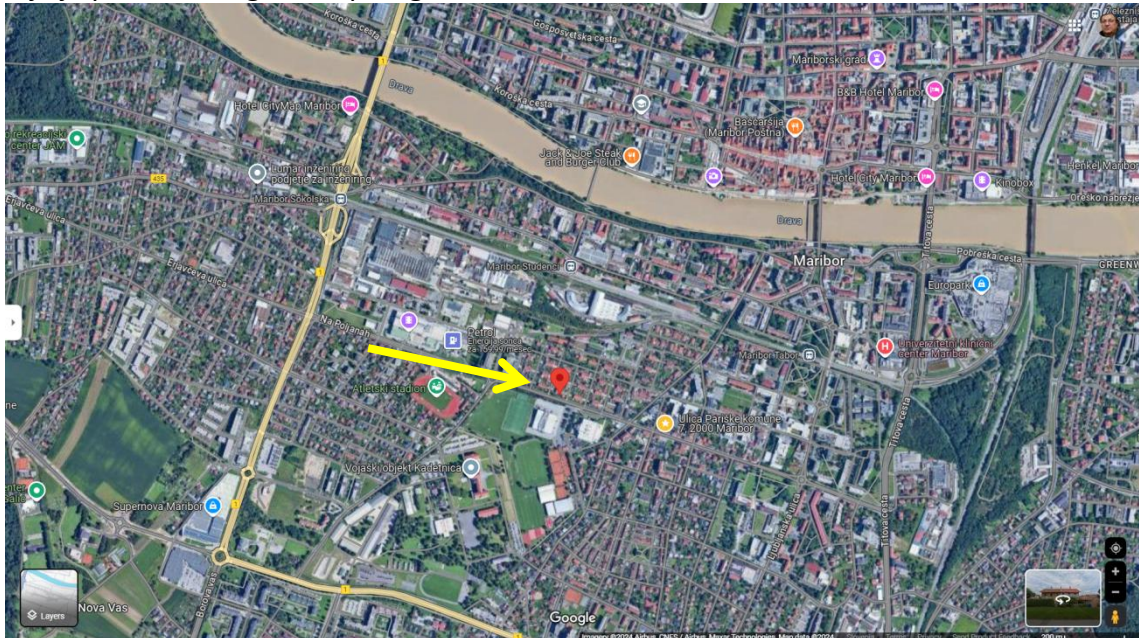
Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – Sklep, Opr. št.: I 1070/2024 pri Okrajnem sodišču v Mariboru v zadevi upnika: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o., LJUBLJANA

Vrsta vrednosti: Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti dela stavbe:

1. 6659-1169-24 to je stanovanje v večstanovanjski hiši. Določiti je vrednost $\frac{1}{4}$.

Identifikacija posesti: Na osnovi terenskega ogleda ugotavljam, da sem za omenjeno nepremičnino 02. 11. 2024 že izdelal cenitev $\frac{3}{4}$ deleža v lasti Nevenke DOMAJNKO po sklepu VL130412/2015. Večstanovanjska hiša je zgrajena v skupini več večstanovanjskih hiš imenovana Železničarska kolonija na Taboru. Hiša je, po podatkih GURS zgrajena leta 1887 na dveh parcelah 583/2 in 583/3. V objektu so štiri stanovanja – dva v pritličju in dva v nadstropju. **Ocenjevano stanovanje je v pritličju in ima pred stanovanjem še dvorišče na parceli 589, ki pa po podatkih GURS ni v lasti lastnikov stanovanja.** Preko parcele 589 je dostop v stanovanje in zato ga v ocenitvi upoštevam.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.



Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja je označena s puščico- vir: Google

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01. 02. 2025.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – z dne 31. 01. 2025.

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcel in delov stavbe
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj.
- Stroškovna metoda – določi vrednost po oceni vloženih stroškov vgrajenega materiala, dela in odbitek amortizacije (staranje).

Analiza najboljše uporabe:

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Pri določanju najboljše uporabe predmetnih nepremičnin moram razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- 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 ali ocenjevalca.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v PDF obliki in oddano sodišču.
- Avtorske pravice so zavarovane.

Predstavitev zaključkov doseženih po tržni in metodi ocene stroškov gradnje

vrednost dela stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 50.275,80 €	64.962,59 €
primerjava 79.649,37 €	

KONČNA VREDNOST stanovanja na dan 01.02.2025

65.000,00 €

modificirana koristna površina objekta:	m ² :	45,58
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	1.426,11 €

KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST 65.000,00 €

lastniški delež 1/4 16.250,00 €

KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST 1/4 DELEŽA 16.250,00 €

Stanovanja fizično ni mogoče razdeliti v več delov in zato je možno delež določiti le računsko.

Tržna vrednost 1/4 stanovanja - dela stavbe 659-1169-24 in parcele 589 k.o. Tabor (659)
znaša skupaj

16.250,00 EUR

Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb

B. OPIS NEPREMIČNINE

Identifikacija nepremičnin:

Stanovanje se nahaja v pritličju večstanovanjske hiše v skupini več stanovanjskih hiš imenovana Železničarska kolonija na Taboru.. Hiša je, po podatkih GURS zgrajena leta 1887 na dveh parcelah 583/2 in 583/3. V objektu so štiri stanovanja – dva v pritličju in dva v nadstropju. **Ocenjevano stanovanje je v pritličju in ima pred stanovanjem še dvorišče na parceli 589, ki pa po podatkih GURS ni v lasti lastnikov stanovanja.** Preko parcele 589 je dostop v stanovanje in zato ga v ocenitvi upoštevam.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.

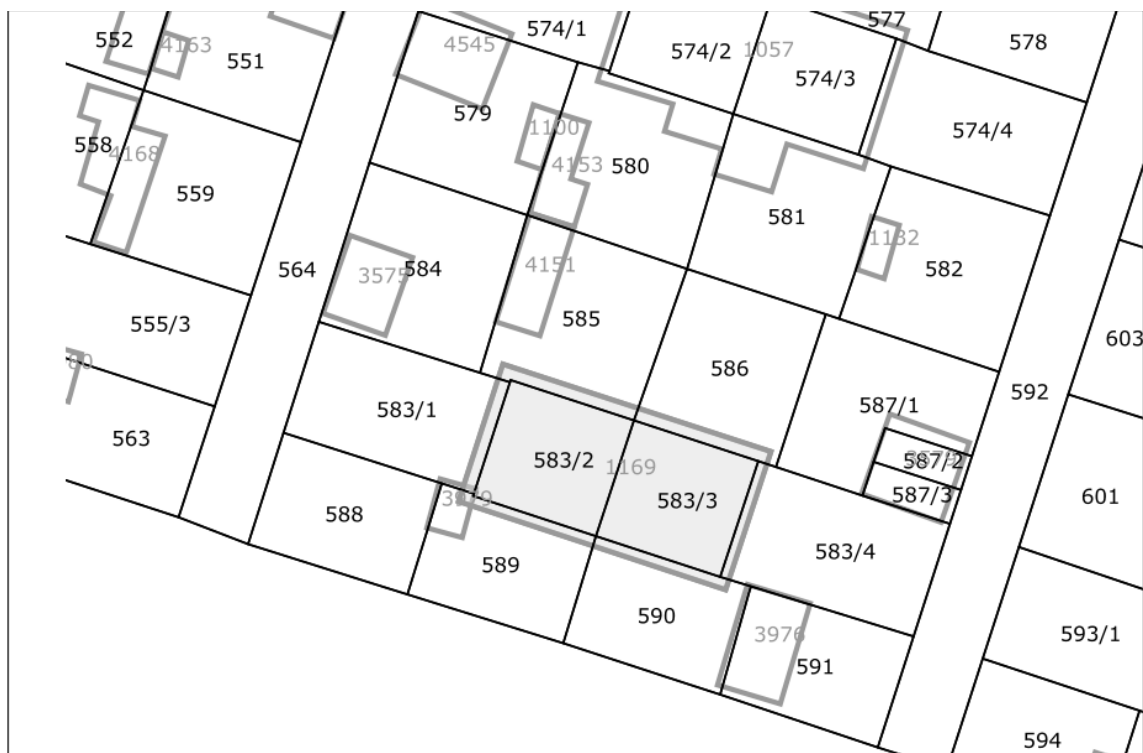
Konstruktivski elementi stanovanjske hiše so:

- pasovni temelji so zidani iz kamna,
- kletni zidovi so iz kamna in opeke,
- zidovi pritličja so iz žgane opeke starega formata,
- stropna konstrukcija kleti iz opečnih obokov,
- stropna konstrukcija pritličnega dela je iz lesenih tramov in desk,
- strešna konstrukcija je klasična dvokapnica-40° - 45° naklona.
- streha nad stanovanjem je obnovljena .

Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



Slika 2: Katastrska karta in letalski posnetek s prikazom parcele št. 589 (zeleni lik) in ob njej zgrajene stavbe št. 1169 v kateri so štiri stanovanja. v pritličju levo je predmetno stanovanje, - vir: Geodetska uprava RS



Slika 3: katastrska karta s prikazom stavbe 1169 (sivi lik) in parcel št. 583/2 in 583/3, ki so sestavni del stavbe in še parcela 589, ki predstavlja dvorišče k stanovanju dolžnice- vir: Geodetska uprava RS

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	659 TABOR
Številka stavbe:	1169
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	8
Število poslovnih prostorov:	8
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	279,3 m
Najvišja višinska kota stavbe:	289,3 m
Karakteristična višina stavbe:	279,3 m
Leto izgradnje stavbe:	1887
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
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	583/2	116 m ²	116 m ²
659 TABOR	583/3	117 m ²	117 m ²

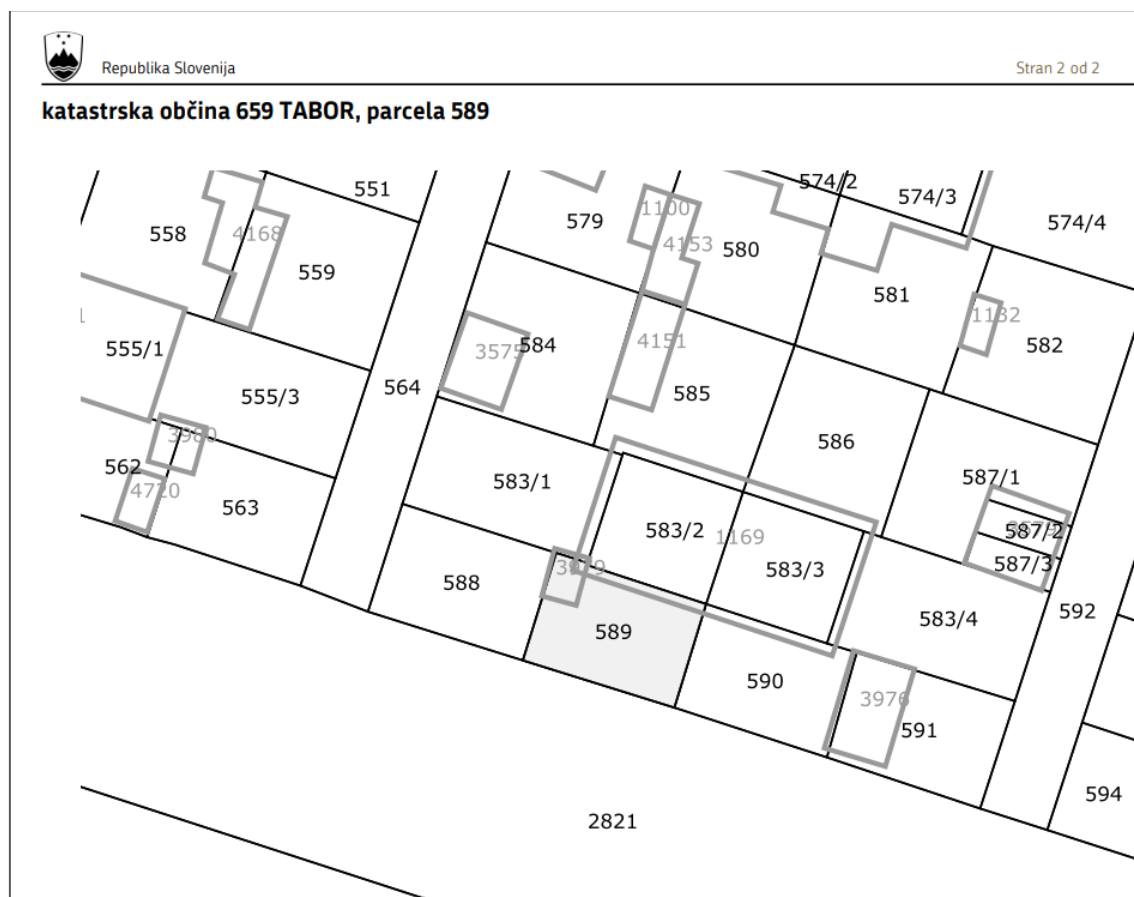
Naslovi stavbe

Maribor, Maribor, Guličeva ulica 8
 Maribor, Maribor, Teslova ulica 7
 Maribor, Maribor, Koresova ulica 8

Tabela 1: Podatki o stavbi št. 1169 in trije naslovi za posamezna stanovanja, vir: Geodetska uprava RS

Številka dela stavbe:	24
Naslov:	Maribor, Maribor, Koresova ulica 8, 7
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	8
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	41,5 m ²
Neto tlorisna površina:	51,6 m ²
Številka etaže:	2
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.
Status upravnika:	R – registrski
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	41,5 m ²
klet	10,1 m ²

Tabela 2: Podatki o stanovanju v stavbi št. 1169-24, podatki so iz registra Geodetske uprave RS



Slika 3: katastrska karta s prikazom parcele 589 (sivi lik, ki je dvorišče k stanovanju dolžnice, toda lastnina ni urejena, ker je še vedno vpisana Tovarna vozil in toplotne tehnike Maribor - vir: *Geodetska uprava RS*)

IZPIS PODATKOV O PARCELI			
Katastrska občina:	659 TABOR		
Parcelna številka:	589		
Površina parcele:	136 m ²		
Urejena parcela:	ni urejena		
Katastrski dohodek:	/		
Število bonitetnih točk:	/		
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne		
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča		84,6 %	
poseljena zemljišča		15,4 %	
tloris stavbe			
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
območja stanovanj		100,0 %	
Posebni režimi parcele:	/		
Gozdno gospodarsko območje	/		
Upravljalci parcele:	/		
Lastništvo parcele			
tip lastnika		matična številka	delež
	naziv	sedež	/nepremičnina
P - pravi lastnik			1/1
	Tovarna vozil in toplotne tehnike Maribor d.o.o.	Leningrajska 27, 2000 Maribor	/
Stavbe na parceli			
katastrska občina		številka stavbe	
659 659 TABOR		3979	

Tabela 3: Podatki o parceli št. 589, ki je sestavni del - dvorišče pred vhodom v stanovanje, toda lastništvo je - glej rdečo puščico, podatki so iz registra Geodetske uprave RS

C. SPLOŠNI OPIS STANOVANJA

Splošno: Stanovanje se nahaja v pritličju na zahodni strani stavbe. Dostop v stanovanje je od javne ceste preko dvorišča, ki pripada samo stanovanju. Dvorišče je ograjeno.

Prostori stanovanja so skromno urejeni in prikazani na fotografijah 4-15.

Fasada:

Fasada je v slabem stanju.

Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so novejša iz PVC materiala. Notranja vrata v stanovanju so iz lesa in lepljenih elementov papirnatega satovja in oljnim opleskom. Okna so iz lesenih lepljenih profilov z dvojnim steklom in okovjem za horizontalno in vertikalno odpiranje. Za zaščito pred vremenskimi vplivi so okna na južni strani opremljena z lesenimi polkni.

Finalna obdelava:

Notranje stene in stropi so delno ometani in delno obloženi s mavčno –kartonskimi ploščami. Zaradi okvar elektro inštalacije so po zidovih izkopani kanali za položitev novih vodnikov, toda delo ni dokončano. Talne obloge so iz različnih materialov: keramika v kuhinji in kopalnici, laminat v spalnici, druga soba ve v fazi urejevanja in še nima talne obloge – samo beton.

Instalacije:

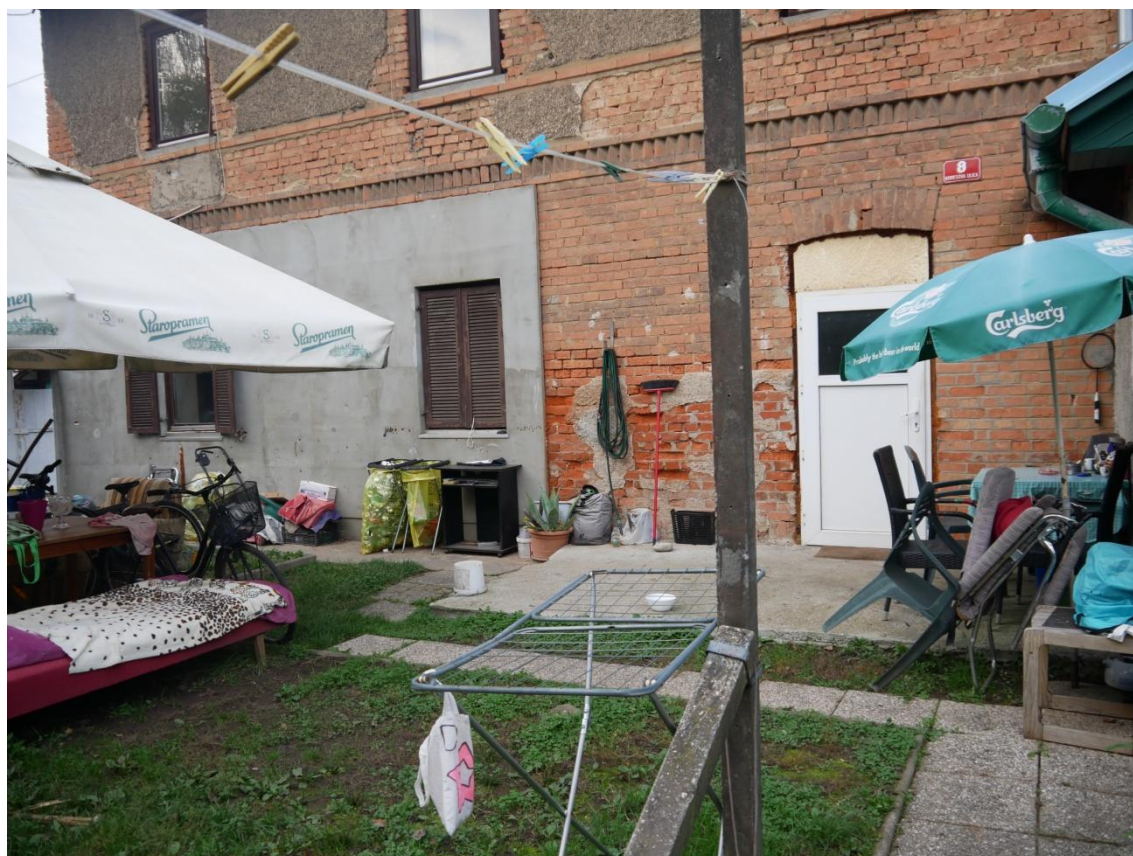
Podometna elektro napeljava je v okvari in zato so po stanovanju inštalirani začasni elektro vodniki, kar po stenah. Ogrevanje je s pomočjo el. ogreval. Fekalne vode so speljane v javno kanalizacijo.



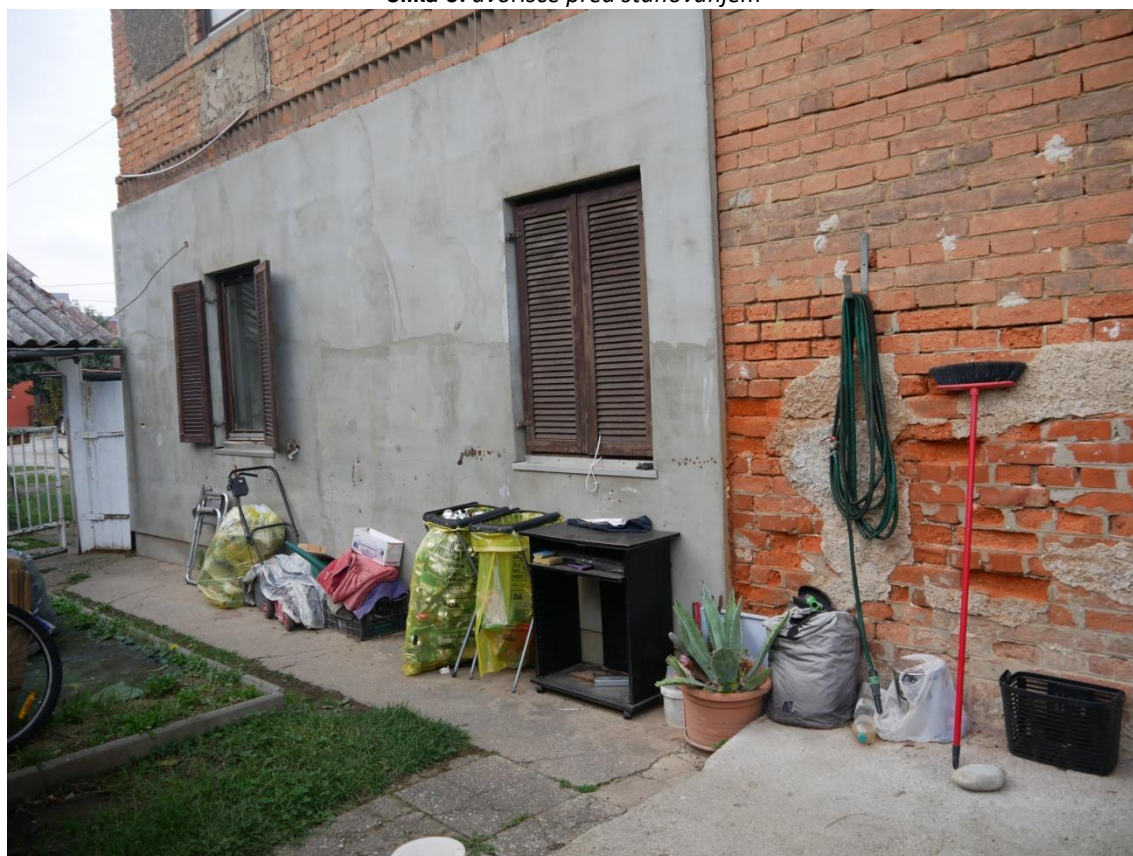
Slika 4: pogled na stavbo 1169 iz Koresove ulice



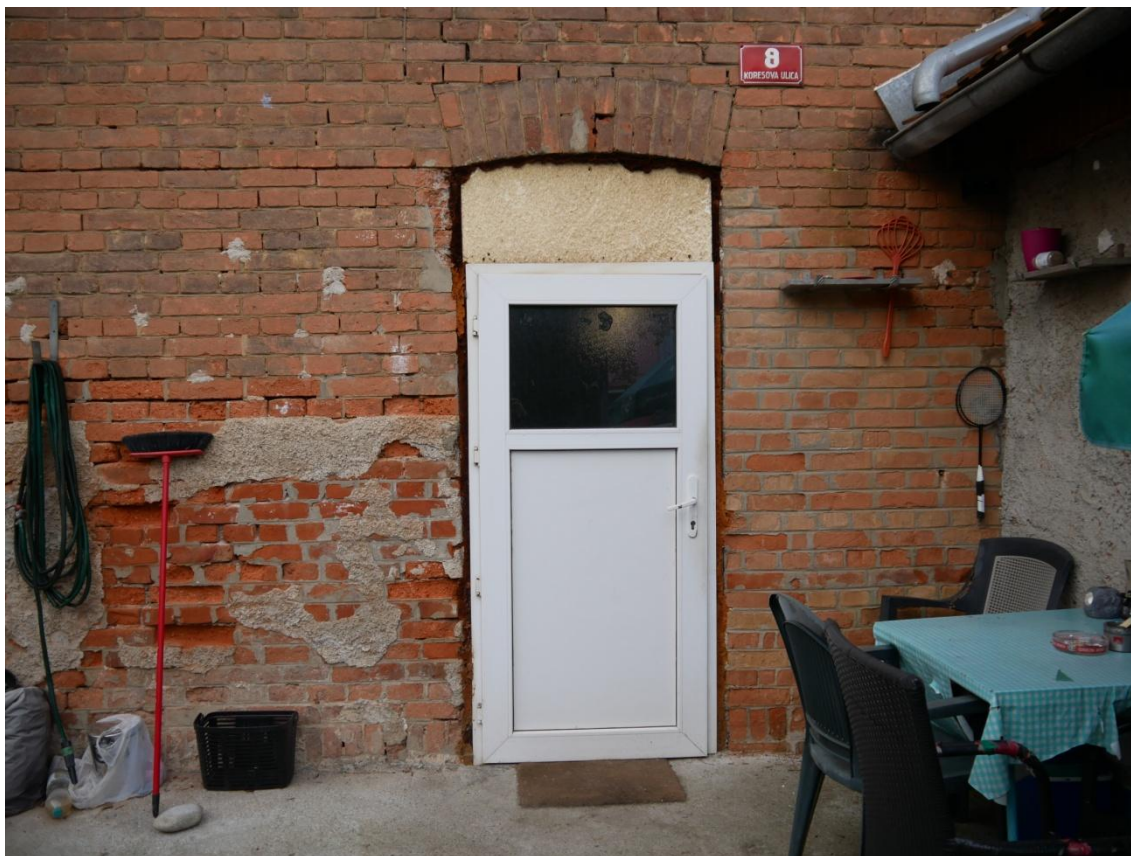
Slika 5: vhodna ograjna vrata za dostop do stanovanje



Slika 6: dvorišče pred stanovanjem



Slika 7: delno obnovljena fasada



Slika 8: vhodna vrata v kuhinjo



Slika 9: kuhinja



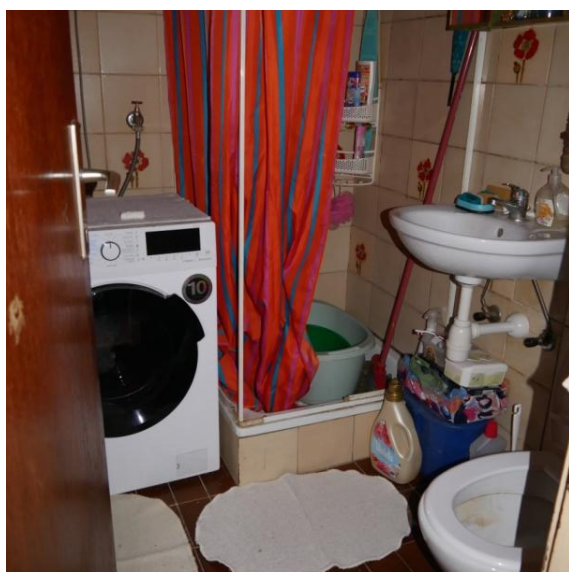
Slika 10: spalnica – 1 pogled



Slika 11: spalnica - drugi pogled na zidovih so montirane mavčno-kartonske plošče



Slika 12: druga soba – dela niso končana



Sliki 13 in 14 : sanitarije v delu spalnice in del ne

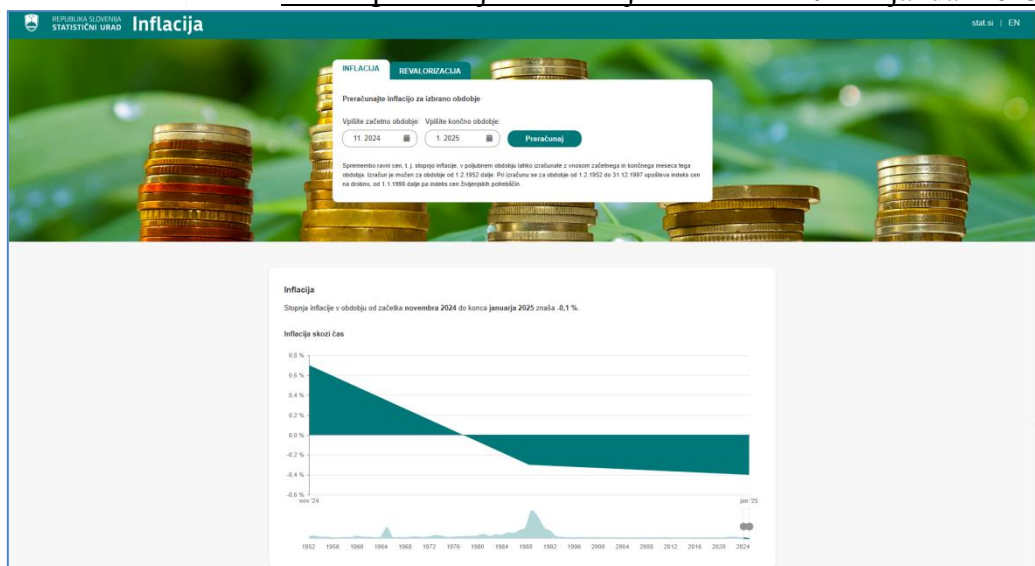


Slika 15 : dvorišče

Okolje:

Zelenica pred stanovanjem je ograjena z žično ograjo in živo mejo in nima elementov večje vrednosti

indeks povečanja za obdobje november 2024 – januar 2025:



Zaradi časovne razlike ocenitve v novembru 2024 sem preveril stopnjo inflacije ki je celo negativna, torej uporabim iste vrednostne parametre

Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

del stavbe 659 - 1169 - 24

NETO TLORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE						
dol. (m)	šir. (m)	površina (m²)	dol. (m)	šir. (m)	površina (m²)	dol. (m)	širina (m²)	faktor	(m²)
KLET - ROPOTARNICA									
del stavbe iz registra GURS, BIV. površina = 38,00 m² 0,00									
1 prostor 1 - podatek o površini je povzet iz registra GURS									
						10,10	1,00	0,50	5,05
									0,00
skupaj del stavbe - klet						0,00		5,05	
skupaj kletni prostori								5,05	
PRITLIČJE									
2 wc in tuš									
						1,95	1,43	2,79	
3 kuhinja									
4,55 2,30 10,47									
4 spalnica									
4,25 4,60 19,55									
odbitek (wc)									
-1,50 2,05 -3,08									
5 soba									
3,60 3,00 10,80									
						37,74	2,79	0,00	
skupaj pritličje								40,53	
SKUPAJ KORIGIRANE KORISTNE POVRŠINE del STAVBE 659 - 1169-24									
45,58									
SKUPAJ KLETNI DEL STANOVANJA									
5,05									
SKUPAJ PRITLIČJE									
40,53									

Tabela 2: površine prostorov in seštevek vseh bivalnih površin

IV. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela – metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

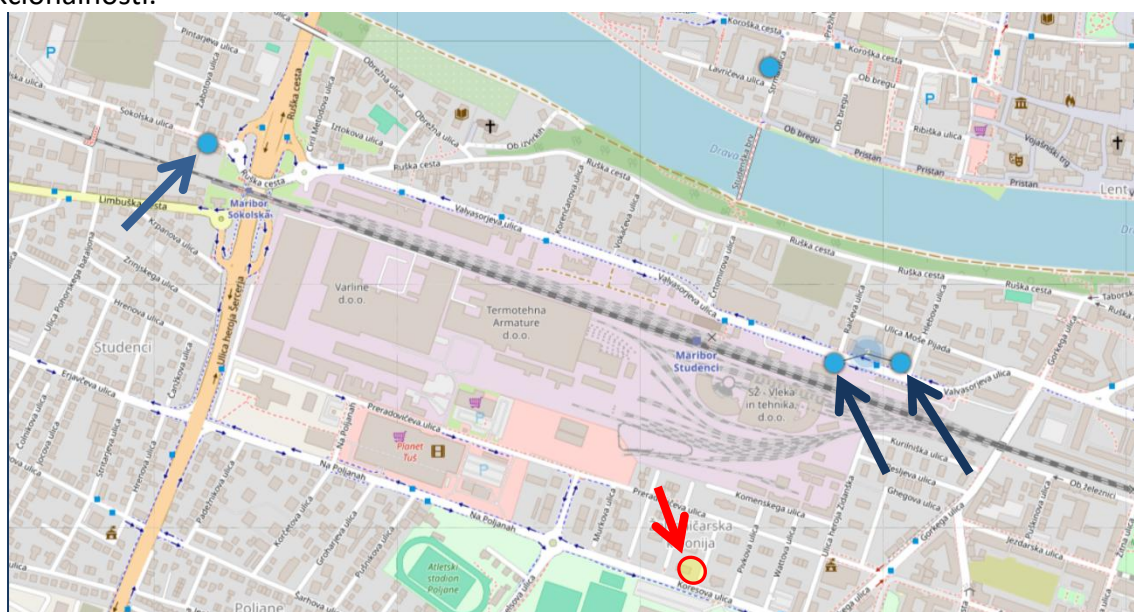
METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Primerljiva prodana stanovanja – približno iste starosti

Za določitev tržne vrednosti sem uporabil podatke o prodanih stanovanj v čim bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih nepremičnin v registru TRGOSKOP in uporabil zmanjšanje vrednosti zaradi omejene funkcionalnosti.



Slika 19 Primeri od 1 do 3 iz evidence TRGOSKOP o prodanih stanovanjih v letih 2023/2024 v bližnji okolici

Legenda:

Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin

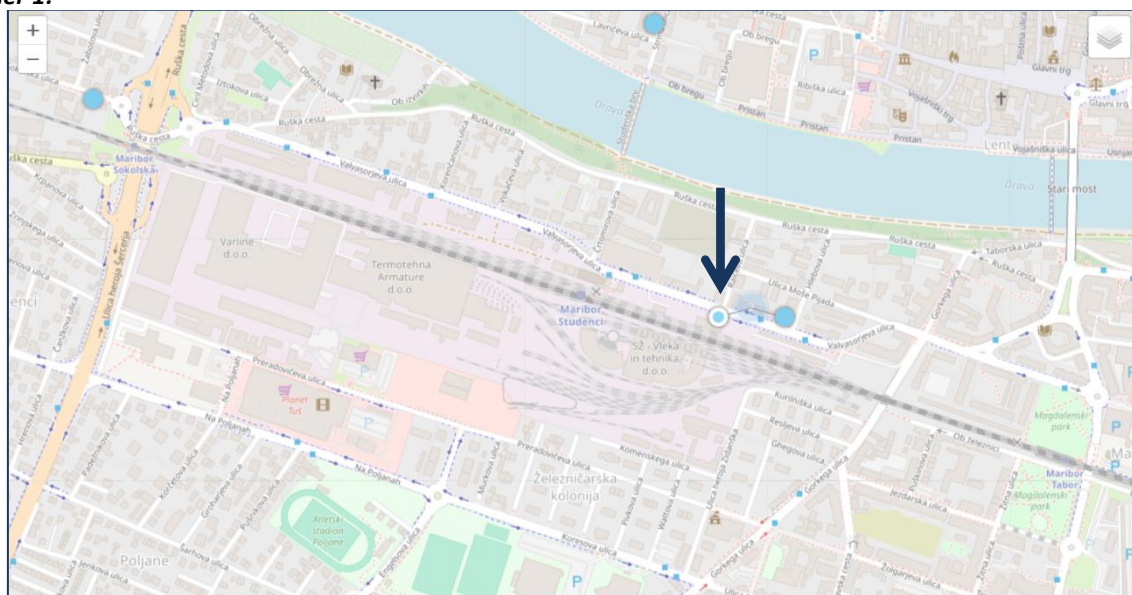


Lokacija ocenjewane nepremičnine

	ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina delov stavb [m ²]	Delež prodaje	Naslov	Občina
	792191	20.11.2023	128.700,00 €	1.725,20 €	75	1/1	Ruška cesta 1, Maribor	MARIBOR
	814893	30.01.2024	75.000,00 €	1.666,67 €	45	1/1	Bezjakova ulica 19, Pekre	MARIBOR
	816112	22.01.2024	105.000,00 €	1.448,28 €	73	1/1	Tomšičeva ulica 7, Maribor	MARIBOR
	817406	21.02.2024	110.000,00 €	1.666,67 €	66	1/1	Bezjakova ulica 19, Pekre	MARIBOR
1	818379	18.03.2024	79.900,00 €	1.647,42 €	49	1/1	Sokolska ulica 17, Maribor	MARIBOR
2	822417	25.04.2024	111.000,00 €	1.637,17 €	68	1/1	Valvasorjeva ulica 24, Maribor	MARIBOR
3	823608	21.05.2024	96.000,00 €	1.908,55 €	50	1/1	Valvasorjeva ulica 26, Maribor	MARIBOR
	825060	27.05.2024	96.000,00 €	1.589,40 €	60	1/1	Strma ulica 8, Maribor	MARIBOR

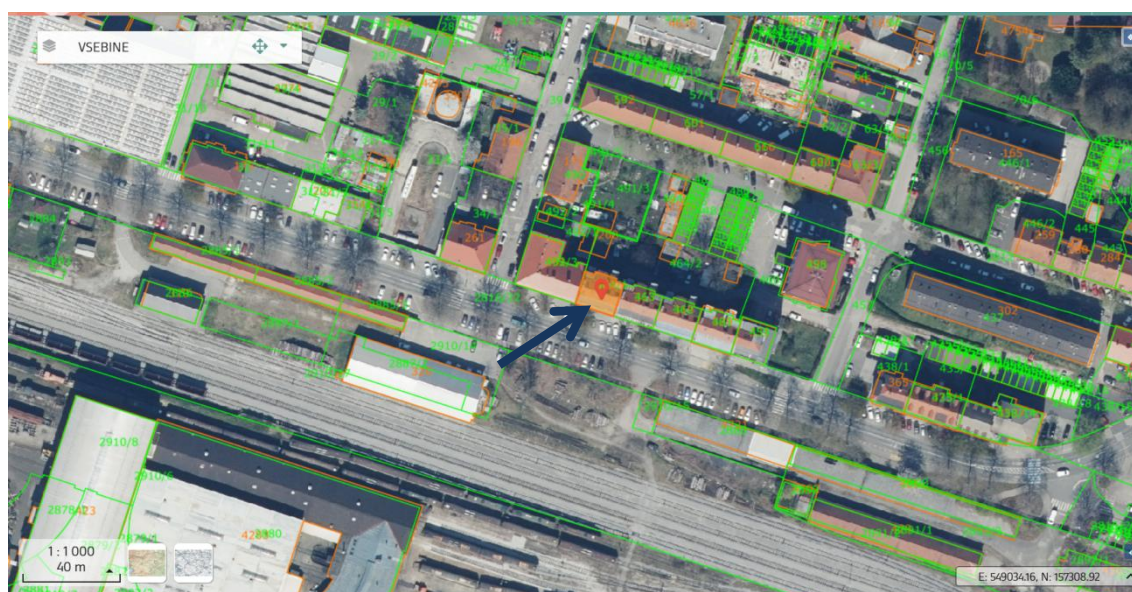
Tabela 3: pregled prodanih poslov v bližnji okolici: TRGOSKOP portala

Primer 1:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#823608	Stanovanje	659-301-8	Valvasorjeva ulica 26, Maribor	21.05.2024	96.000 €	2.185 €/m²	1907	50,30 m² Z: / OS: 50,30 m²	0,86 R: 43,94 m² N: 50,30 m² U: 43,30 m²	<input type="checkbox"/>

Slika 21: Primer 1: prodaje ID posla: 823608 iz evidence TRGOSKOP portala

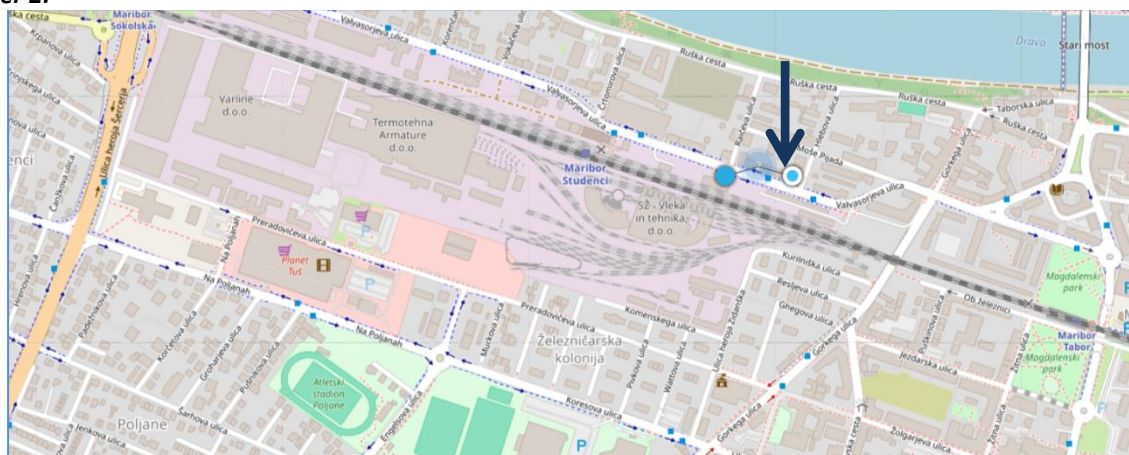


Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 1: prodaje ID posla: 736977 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 1: fotografija stavbe Valvasorjeva 26-podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 2:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#822417	Stanovanje	659-313-3	Valvasorjeva ulica 24, Maribor	25.04.2024	111.000 €	1.745 €/m ²	1900	67,80 m ² Z: / I DS: 67,80 m ²	0,94 R: 63,60 m ² N: 67,80 m ² U: 63,40 m ²	<input type="checkbox"/>

Slika 21: Primer 2: prodaje ID posla: 820600 iz evidence TRGOSKOP portala



Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 2: prodaje ID posla: 820600 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 2: fotografija stavbe Valvasorjeva 24 -podatek: GOOGLE Maps – Street View

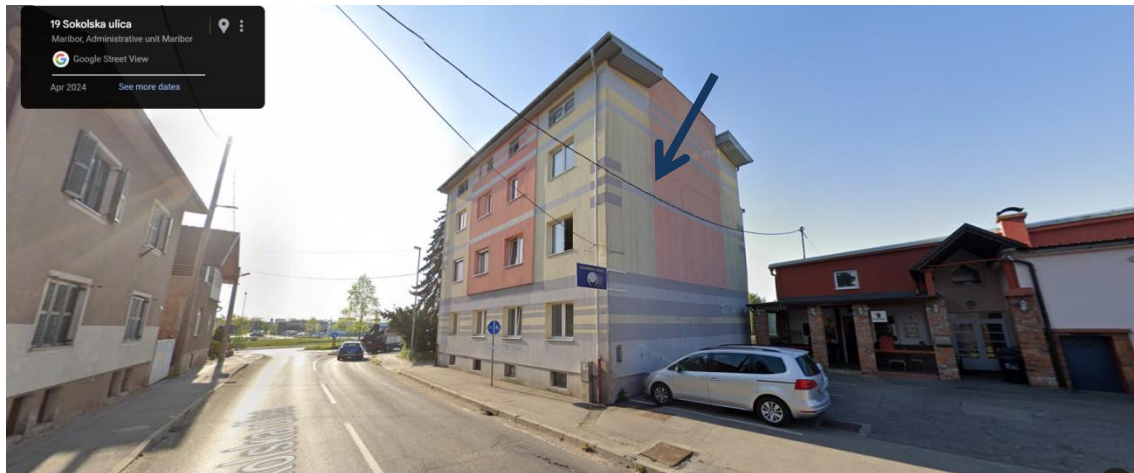
Primer 3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#618379	Stanovanje	660-560-2	Sokolska ulica 17, Maribor	18.03.2024	79.900 €	2.059 €/m²	1939	48,50 m² Z: / DS: 48,50 m²	0,79 R: 38,80 m² N: 48,50 m² U: 38,50 m²	<input type="checkbox"/>

Slika 25: Primer 3 prodaje ID posla: 736792 iz evidence TRGOSKOP portala



Slika 22: Katastrski podatki o prodani nepremičnini - Primer 3: prodaje ID posla: 736792 iz evidence GURS



Slika 23: Primer 3: fotografija stavbe Sokolska 17- -podatek: GOOGLE Maps – Street View

Primer 4:

Izračun vrednosti stanovanja

leto ocenjevanja: 2024

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Valvasorjeva ulica 26 ID 823608	primerjava št. 2 Valvasorjeva ulica 24 vir: ID 822417	primerjava št. 4 Sokolska ulica 17 vir: ID 818379
Prodajna cena	prodajna vrednost	96.000,00 €	111.000,00 €	79.900,00 €
Prodajna cena na m²	iskana vrednost	1.908,55 € /m ²	1.637,17 € /m ²	1.647,42 € /m ²
Leto izgradnje - obnova	1887	1907	1900	1939
Neto površina dela hiše	45,58 m ²	50,30 m ²	67,80 m ²	48,50 m ²
Površina parcele	136,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Material	AB beton, opeka,	AB beton,opeka	AB beton,opeka	AB beton, opeka
Starost hiše	137 let	117 let	124 let	85 let
Lokacija	Koresova ulica 8	Valvasorjeva ulica 26	Valvasorjeva ulica 24	Sokolska ulica 17
Lega	stanovanjsko naselje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje

	primerjava št. 1 Valvasorjeva ulica 26	primerjava št. 2 Valvasorjeva ulica 24	primerjava št. 4 Sokolska ulica 17
Cena/m ²	1.908,55 € /m ²	1.637,17 € /m ²	1.647,42 € /m ²
lokacija: od -10% do +10%	0,00%	0,00%	3,00%
lega:			
pritličje z zelenico	10,00%	10,00%	10,00%
kvaliteta opreme	-10,00%	-10,00%	-10,00%
indeks podražitev	0,00%	0,00%	0,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	0,00%	0,00%	3,00%
razlika vrednosti	0,00 € /m ²	0,00 € /m ²	49,42 € /m ²
PRIMERLJIVA CENA / m²	1.908,55 € /m²	1.637,17 € /m²	1.696,85 € /m²

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 1.747,52 € /m²

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$45,58 \text{ m}^2 \quad 1.747,52 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{79.649,37 \text{ €}}$$

Skupna vrednost stanovanja ocenjeno z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,

na dan 01. 02. 2025 znaša :

79.649,38 EUR

B. STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti dela STAVBE 1169-24

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

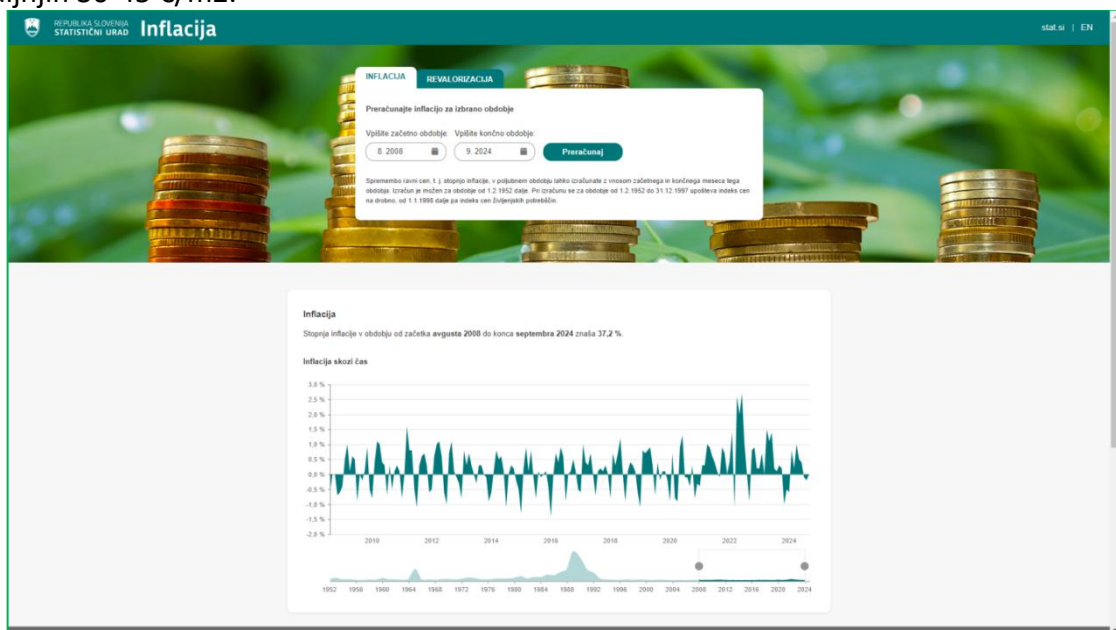
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

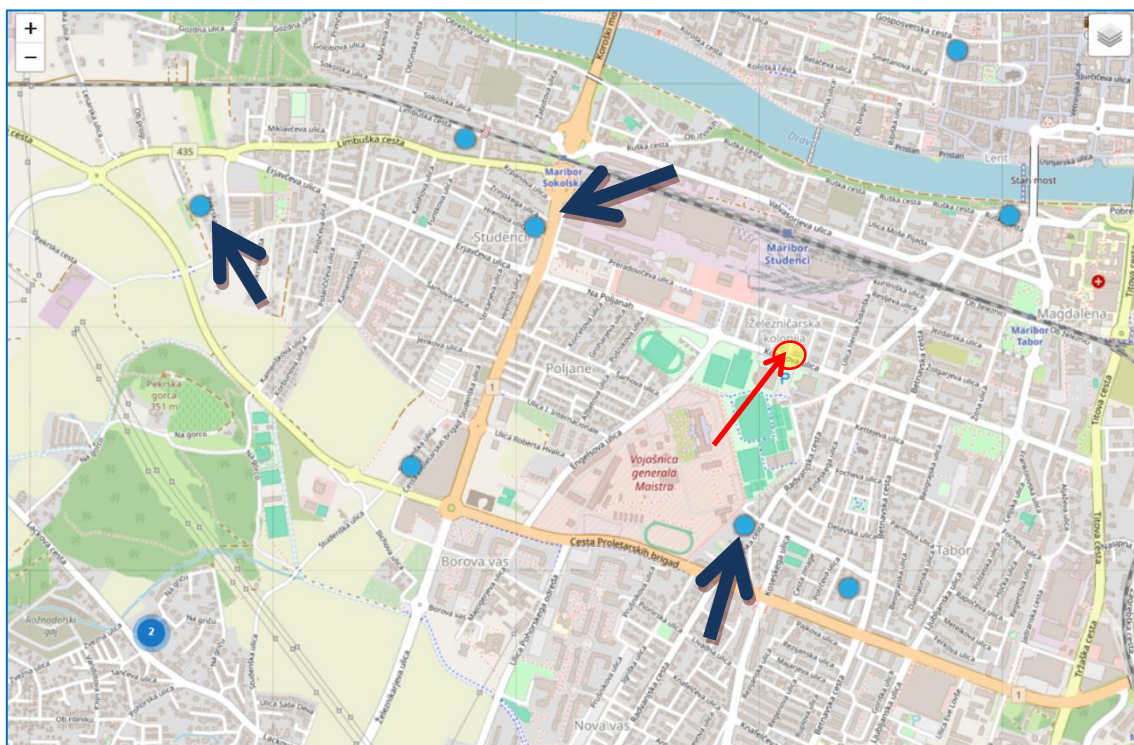
V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel.

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-45 €/m².



Inflacija za obdobje povprečnih gradbenih cen avgust 2008 – september 2024 je 37,2%

Iskanje najprimernejših prodanih stavbišč v čim bližji okolici je iz registra prodanih hiš-Trgoskop



Slika 29: Prikaz lokacij prodanih parcel, ki jih uporabljam za primerjavo (večji pogled lokacije in detajli)

Legenda:

Lokacija ocenjevanega objekta



Lokacije primerljivih prodanih poslovnih prostorov

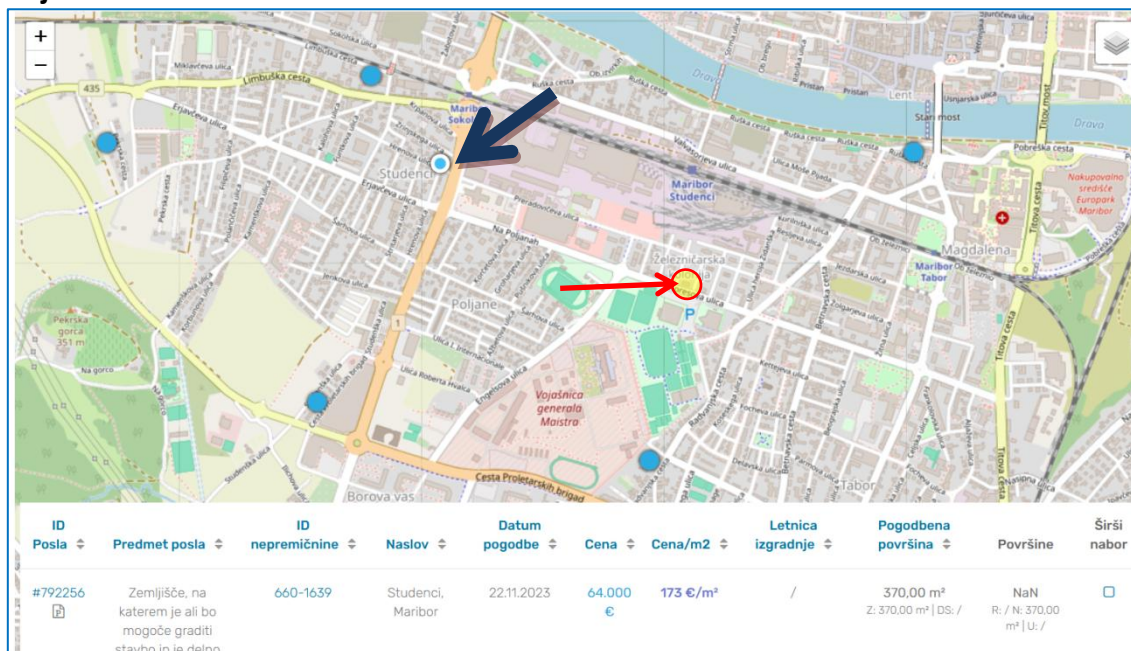


Primerjava 1

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#815741	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	659-2349/6	Tabor, Maribor	15.02.2024	65.000 €	145 €/m ²	/	389,00 m ² Z: 542,00 m ² DS: /	NaN R: / N: 389,00 m ² U: /	<input type="checkbox"/>

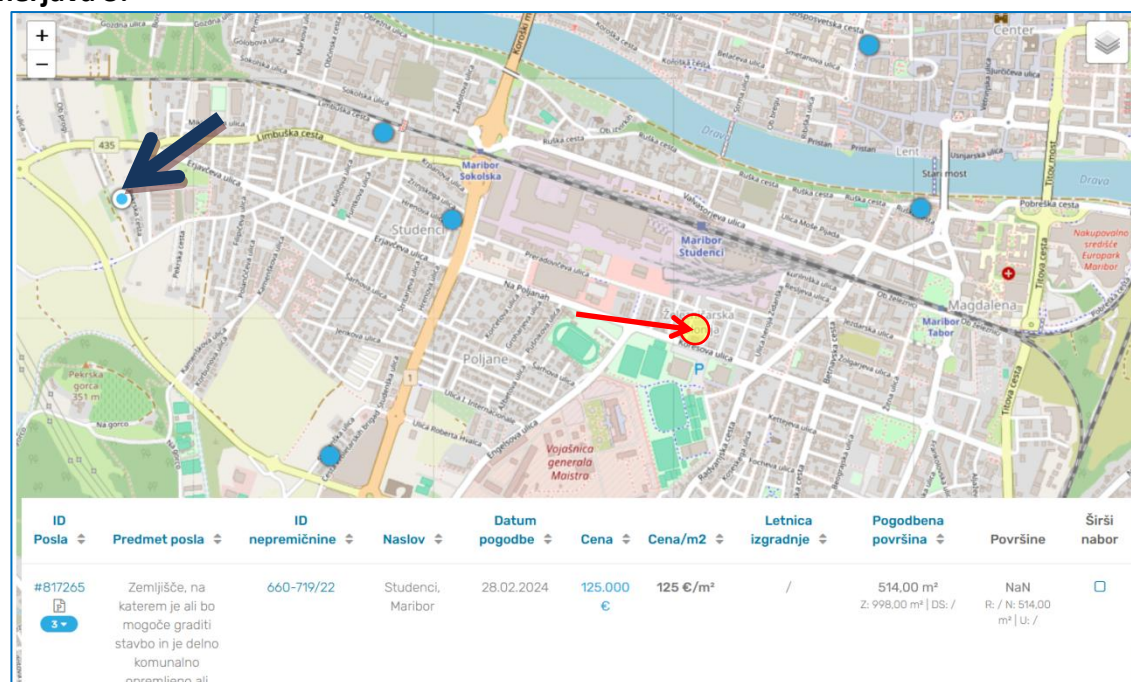
Slika 30: Primer 1 prodaje stavbne parcele v Ljubstavi, v letu 2024 – ID 815741

Primerjava 2:



Slika 31: Primer 1 prodaje parcel v Dravcih, v letu 2023 – ID 792256

Primerjava 3:



Slika 32: Prikaz lokacije primerjave 3 v letu 2024 - Studenci ID 917265

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih napremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Tabor ID 815741	Studenci ID 6792256	Studenci ID 817265
vrednost nakupa		65.000,00 €	64.000,00 €	125.000,00 €
površina		542,00 m ²	370,00 m ²	998,00 m ²
Cena/m²		119,93 € /m²	172,97 € /m²	125,25 € /m²
datum ceditve	01.10.2024	15.02.2024	20.11.2023	28.02.2024
časovna prilagoditev		1,00	1,03	1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		119,93 € /m ²	178,16 € /m ²	125,25 € /m ²
POGOJI PRODAJE:				
prilagoditev pogojev		normalni 1,00	normalni 1,00	normalni 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		119,93 € /m ²	178,16 € /m ²	125,25 € /m ²
LOKACIJA:				
prilagoditev lokacije	stanovanjsko naselje	isto 1,00	ista 1,00	ista 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		119,93 € /m ²	178,16 € /m ²	125,25 € /m ²
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
površina (m ²)	dvorišče 136,00	manjša 0,70	manjša 0,80	manjša 0,60
oblika:	pravokotna	enaka 1,00	enaka 1,00	enaka 1,00
dostop:	asfaltirana ulica	isto 1,00	isto 1,00	isto 1,00
komunalna opremljenost:	normalna	ista 1,00	ista 1,00	ista 1,00
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		0,70	1,00	0,60
Cena/m ² s prilagoditvijo		83,95 € /m²	178,16 € /m²	75,15 € /m²
UTEŽI:		0,30	0,40	0,30
PRILAGOJENA CENA			1,00 SEŠTEVEK UTEŽI	
izračun:		118,99 € m ²		
zaokrožena vrednost zemljišča:		119,00 €		
dvorišče		136,00 m²		
vrednost parcele:		16.184,00 €		

Vrednost stavbnega zemljišča - dvorišča površine 136,00 m²
na dan 01. 11. 2024
 znaša
16.184,00 €
 ali 119,00 EUR/m²

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:**stanovanje**uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomstitveni)

Osnova za določitev izhodiščne vrednosti objekta je Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode in priročnik za opredeljevanje objektov za določitev izhodiščne cene objektov za zavarovanje.

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-20-1 **452,00 EUR/m²**indeks rasti cen od VIII 2008: **37,20%** **168,14 EUR/m²**

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	45,58 m ² x	620,14 EUR/m ²	=	28.265,23 €
zastarelost objekta (ZO):	1988			
vrednost stroškov vodenja investicije	8,00%			2.261,22 €
fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...			=	-6.278,78 €
stroški objekta (SO) :				24.247,67 €

trenutna vrednost objekta po enoti 532,00 € /m²**VREDNOST ZEMLJIŠČA:**

vrednost praznega zemljišča	136,00 m ²	119,00 € /m ²	16.184,00 €
komunalna oprema zemljišča: lastna analiza cenilca: 45,00 € /m ²			
vodaovod: 13,00% 13%			
elektrika: 8,00% 8%			
kanalizacija: 18,00% 18%			
telefon: 2,00% 2%			
kabelska priključek TV: 2,00% 2%			
plinovod: 32,00% 32%			
asfaltirana dostopna cesta: 15,00% 15%			
javna razsvetljava: 10,00% 10%			
100,00% 100,00%			obračunska vrednost zemljišča:
			45,00 € /m ²
površina parcele: 136,00 m ²			6.120,00 €
vrednost zemljišča:			22.304,00 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA :**46.551,67 €****DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	=	3.724,13 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------------

KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE**50.275,80 €**

50.276 €

Vrednost stanovanja ocenjene po

stroškovni metodina dan **01. 02. 2025**

znaša:

50.275,80 €

Osnovni podatki za izračun vrednosti:

VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA

tabela 27/VO

Značilnosti vzorčnega objekta:

DOGRADITEV - OBDOBJE

1998

koristna površina:

45,58 m²

etažnost:

K+P+1+M

OCENJENA VREDNOST OBJEKA:

28.265,23 €

VRSTA DEL	DELEŽ		
0.0 SKUPNA GRADBENA VREDNOST	1,00000		
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,26762		7.564,34 €
2.0 OBDELAVA - FINALNA DELA	0,50699		14.330,19 €
3.0 INSTALACIJSKA DELA	0,22539		6.370,70 €
			28.265,23 €
4.0 RAZČLENITEV:			
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA			7.564,34 €
2.0 Razčlenitev FINALNIH DEL			
2.1 Obdelava notranjih sten	0,04127		
2.1.1. Keramičarska dela		0,01758	496,90 €
2.1.2. Slikarska dela		0,00434	122,67 €
2.1.3. Lesene obloge		0,00096	27,13 €
2.1.4. Ometi		0,01839	519,80 €
2.2 Obdelava zunanjih sten	0,04465		
2.2.1. Opeka		0,00133	37,59 €
2.2.2. Ometi		0,00193	54,55 €
2.2.3. Toplotna izolacija		0,03570	1.009,07 €
2.2.4. Alu - Trimo		0,00514	145,28 €
2.2.5. Fasadni odri		0,00055	15,55 €
2.3. Obdelava stropov	0,02912		
2.3.1. Slikarska dela		0,00316	89,32 €
2.3.2. Viseči stropovi		0,02481	701,26 €
2.3.3. Toplotna izolacija		0,00115	32,51 €
2.4. Obloge tal	0,11954		
2.4.1. Izolacije, estrihi		0,02097	592,72 €
2.4.2. Finalne obdelave		0,00871	246,19 €
- parket		0,00626	176,94 €
- keramika		0,00787	222,45 €
- leseni pod		0,06309	1.783,25 €
- kamen		0,01264	357,27 €
- druge obloge			
2.5. Okna in vrata	0,08435		2.384,17 €
2.6. Streha in kritina	0,17630		
2.6.1. Konstrukcija in opaži napuščev		0,07757	2.192,53 €
2.6.2. Kleparska dela - baker		0,03317	937,56 €
2.6.3. Kritina - bitumenska škodla		0,06556	1.853,07 €
2.7. Ključavničarska dela	0,00392		110,80 €
2.8. Mizarski izdelki	0,00347		98,08 €
2.9. Pleskarska dela	0,00437		123,52 €
	0,50699		
3.0 Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL			
3.1. Vodovodna instalacija	0,02769		
3.1.1. Cevne instalacije		0,01780	503,12 €
3.1.2. Sanitarna oprema		0,00989	279,54 €
3.2. Centralno ogrevanje	0,06002		
3.2.1. Kotlarna			
3.2.2. Razvodi in ogrevalna telesa		0,06002	1.696,48 €
3.3. Prezračevanje	0,04980		1.407,61 €
3.4. Elektroinstalacije	0,08788		
3.4.1. Jaki tok		0,07491	2.117,35 €
3.4.2. Strellovod		0,00612	172,98 €
3.4.3. Telefon		0,00425	120,13 €
3.4.4. Antenska instalacija		0,00260	73,49 €
			28.265,23 €

28.265,23 €

28.265,23 €

Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum: 2024

vrsta del		vrednost del	
GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA			
GRADBENA KONSTRUKCIJA	7.564,34 €	24,78%	
KANALIZACIJA	503,12 €	1,65%	
KROVSKA DELA	2.192,53 €	7,18%	
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	1.795,12 €	5,88%	
OMETI	611,94 €	2,00%	
OBDELAVA - FINALNA DELA			
KROVSKO - KLEPARSKI IZDELKI z upoštevanimi deli obnove strehe	2.790,63 €	9,14%	
OKNA IN VRATA	2.384,17 €	7,81%	
STEKLARSKA DELA	122,67 €	0,40%	
KLJUČAVNIČARSKA DELA	110,80 €	0,36%	
KERAMIČARSKA DELA	496,90 €	1,63%	
KERAMIKA, KAMEN in druge talne obloge	2.317,47 €	7,59%	
PLESKARSKA DELA	123,52 €	0,40%	
SLIKARSKA DELA	89,32 €	0,29%	
PARKETARSKA DELA	468,64 €	1,54%	
MIZARSKA DELA IN OBNOVA FITNES STUDIA	826,48 €	2,71%	
INSTALACIJSKA DELA			
ELEKTROINŠTALACIJA	2.483,95 €	8,14%	
VODOVODNA INŠTALACIJA	279,54 €	0,92%	
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	3.104,09 €	10,17%	
skupaj A+B+C		28.265,23 €	
D. INVESTITORSKI STROŠKI	8,00%	2.261,22 € 7,41%	
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA		30.526,45 € 100,00%	

dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	dejanska starost	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek	
7.564,34 €						
	503,12 €	2010	14	28%	140,87 €	
	2.192,53 €	2019	5	45	11%	243,61 €
	1.795,12 €	2010	14	70	20%	359,02 €
	611,94 €	2010	14	70	20%	122,39 €
	2.790,63 €	2019	5	50	10%	279,06 €
	2.384,17 €	2010	14	40	35%	834,46 €
	122,67 €	2010	14	40	35%	42,93 €
	110,80 €	2010	14	40	35%	38,78 €
	496,90 €	2010	14	50	28%	139,13 €
	2.317,47 €	2010	14	50	28%	648,89 €
	123,52 €	2019	5	5	100%	123,52 €
	89,32 €	2019	5	5	100%	89,32 €
	468,64 €	2010	14	40	35%	164,02 €
	826,48 €	2010	14	40	35%	289,27 €
	2.483,95 €	1974	50	50	100%	2.483,95 €
	279,54 €	1974	50	50	100%	279,54 €
	3.104,09 €		2024	40	0%	- €
	20.700,89 €	fizična obrabljenost E=				6.278,78 €
2.261,22 €						
9.825,56 €						

nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 30.526,45 €

fizična obrabljenost E= -6.278,78 €

vložena sredstva obnove v letu 2018 - €

DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 24.247,67 €

V. KONČNA VREDNOST dela NEPREMIČNINE:

vrednost dela stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 50.275,80 €	64.962,59 €
primerjava 79.649,37 €	

KONČNA VREDNOST stanovanja na dan 01.02.2025

65.000,00 €

modificirana koristna površina objekta:	m ² :	45,58
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	1.426,11 €

KONČNA ZAKROŽENA VREDNOST 65.000,00 €

lastniški delež 1/4 16.250,00 €

KONČNA ZAKROŽENA VREDNOST 1/4 DELEŽA 16.250,00 €

Stanovanja fizično ni mogoče razdeliti v več delov in zato je možno delež določiti le računsko.

Tržna vrednost 1/4 stanovanja - dela stavbe 659-1169-24 in parcele 589 k.o. Tabor (659)
znaša skupaj

16.250,00 EUR

Maribor 11. 02. 2025



Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.