



In 58/2014

Naročnik:

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2000 Maribor

OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

na nepremičnini,
parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	In 58/2014
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	3.11.2023
Datum prejema naročila:	8.11.2023
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	22.11.2023
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	27.11.2023
Število izročenih izvodov:	3 (tri) izvodi + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: SH invest d.o.o. iz Maribora, ki ga zastopa odv. Martina Geč iz Maribora, zoper

dolžnika: 1. Katarina EDER in 2. Oto EDER, oba stan. Za hrastjem 5, Maribor, da zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opravi ocenitev nepremičnine:

➤ parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje, last dolžnikov vsakega do ½ celote.

Ocenjena tržna vrednost

za nepremičnine, parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje, zaokroženo znaša:

13.350,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 22.11.2023 za nepremičnine kot proste oseb, stvari in bremen.

Naročnik poročila in vsi, ki ga bodo brali, so zavezani, da bodo z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Uredbo GDPR.

POVZETEK OCENITVE:

v izvršilni zadevi, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

- parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje, last dolžnikov vsakega do ½ celote.

Vrsta vrednosti

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

Ogled na kraju samem

Ogled nepremičnine je bil opravljen 22.11.2023 v prisotnosti predstavnika upnika. Dolžnika se ogleda nista udeležila. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom s cestne strani in po uradnih podatkih.

Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 22.11.2023.

Ocenitev

Ocenitev nepremičnin je opravil sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

Metodologija vrednotenja

Pri vrednotenju uporabim primerjalni način.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

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

tržna vrednost za nepremičnino, parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje: 13.350,0 €.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 22.11.2023 za nepremičnine proste vseh bremen.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen.

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

27.11.2023


cenilec

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve so dolžniku solastne nepremičnine, parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja zemljiščem in nadstrešek ob stavbi na naslovu Za hrastjem 5, Maribor.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče v Mariboru.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 22.11.2023 v prisotnosti predstavnika upnika. Dolžnika se ogleda nista udeležila. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom s cestne strani in po uradnih podatkih.

Ocenitev je opravil, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

Slovenski inštitut za revizijo je objavil hierarhijo standardov ocenjevanja, kjer so opredeljeni standardi in prioritete posameznih standardov ocenjevanja ter drugih načel ocenjevanja vrednosti pri njihovi uporabi.

- Zakon o revidiranju;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

Dokumentacijska podlaga, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je:

- izpisek iz ZK in zemljiškega katastra;
- zunanji ogled nepremičnine;
- pridobljeni podatki o vlaganjih v nepremičnino;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a ter UE;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin;
- podatki nepremičninske agencije o ponudbi podobnih nepremičnin v neposredni bližini.

OPIS NEPREMIČNINE

Lokacija: same nepremičnine je v predelu enodružinskih hiš naselja Brezje - Pobrežje, v bližini vseh javnih objektov.

Zemljišče: je možno opremiti z vso javno infrastrukturo, ki je v neposredni bližini.

Namenska raba: zemljišče in objekt v celoti ležijo v ureditvenem stanovanjsko poslovnem območju MČ Brezje.

Dostop: je fizično in pravno urejen do javne asfaltne ceste.

Lastništvo: v uradnih podatki iz ZK (z dne 9.11.2023) sta zavedena dva solastnika, vsak do ½ celote.

Varovanje in prepovedi ter omejitve: na nepremičnino je vpisana hipoteka z zaznambo izvršbe.

Podatki o zemljišču: v prilogi so podani uradni podatki GURS-a iz Katastra stavb in Zemljiškega katastra.

OPIS NEPREMIČNINE

Metodologija vrednotenja: pri vrednotenju sem uporabil Tržni pristop saj je bilo na razpolago zadostno število podatkov o prodajno – nakupnih poslih. Nabavnovrednostni način se ni izvedel, saj se običajno uporablja za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna. Dohodkovni način tudi ni bil izveden, saj na podlagi analize trga je ugotovljeno, da je nepremičninski trg aktiven in se razpolaga s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v tem okolju.

Vrsta vrednosti: glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

»Tržna vrednost je 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Predpostavlja se, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, podajajo orientacijsko tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ob zadostni količini tržnih podatkov je način primerljivih prodaj večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

Analiza podatkov

Analiza okolja in trga nepremičnin

Makroekonomski kazalniki razvoja Republike Slovenije so kazali pozitivno rast tako v gospodarstvu kot v zasebni potrošnji. Vsled tega je oživel tudi trg nepremičnin, kjer se je povečalo tako število transakcij kot same prodajne cene nepremičnin. (vir: Gurs/Umar)

Vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v 2022/23

Leta 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je na ravni države v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij je bilo zaznati v vseh večjih mestih, najbolj pa v Ljubljani, kjer se je sicer občuten upad prodaje stanovanj pričel že konec leta 2021. Število transakcij z zemljišči za gradnjo se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala tudi visoka rast cen nepremičnin. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 nominalno zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na tako rast cen v letu 2023 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. Rast cen pa ni zaznana izven lokalnih centrov in atraktivnih lokacij. (vir: GURS/SURS)

Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Glede na namen vrednotenja in vrsto nepremičnine, analize najboljše uporabe ne izvedem.

Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine

V splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo

zaradi bližine virov hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke.

Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

Starost objekta delno vpliva na ceno nepremičnine. Glede na stanje nepremičninskega trga zaradi omejenega povpraševanja so novogradnje bolj zanimive, vendar starost objekta ni presodnega značaja, kar dokazujejo predvsem visoke cene starih nepremičnin v centrih mest.

Pri tem je potrebno še posebej poudariti, da so cene odvisne tudi od velikosti objekta, namembnosti, lokacije, starosti ter opremljenosti z instalacijami. Ponudbe posameznih nepremičnin pa so tudi do cca 20 % višje od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

Način tržnih primerjav

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, katero je čim bližje obravnavani lokaciji oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

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

Raziskava tržišča

Podatke o prodaji oz. ponudbi primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini so pridobljeni po podatkih GURS/etn/Cenilec in nepremičninskih podjetij. Za primerljive nepremičnine izberem locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

Verifikacija podatkov

Pridobljeni podatki so preverjeni po uradnih podatkih in ugotovljeno je, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

Izvedba prilagoditev

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve so opravljene na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjewane nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin izdelam prilagoditve z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik, za katere menim, da so merodajne za obravnavano nepremičnino, kot so čas prodaje, vrsta transakcije, dostopnost, lokacija zemljišča, oblika zemljišča, namembnost zemljišča, komunalna oprema, površina zemljišča.

Enota primerjave

Za postopek prilagajanja cen se izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² neto tlorisne površine, ki se pogosto uporablja med udeleženci na nepremičninskem trgu za to vrsto nepremičnine.

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin izdelam prilagoditve z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik, za katere menim, da so merodajne za obravnavano stanovanje:

- vrsta transakcije,
- lokacija,
- dostopnost,
- velikost in
- opremljenost.

Iz podrobne analize trga nepremičnin sem ugotovil sledeče:

- obstaja aktiven nepremičninski trg za vse vrste nepremičnin v Podravski regiji;
- v zadnjih letih je bilo v regiji opaziti vztrajno rast investicij v gradnjo stanovanjskih hiš, predvsem pa tudi vrstnih hiš ter nekaj v večstanovanjske objekte;
- prodajne cene tovrstnih nepremičnin so odvisne predvsem od mikrolokacije, opremljenosti, funkcionalnosti in površine;
- cene, tako novih kot rabljenih nepremičnin, so v manjših krajih in manj atraktivnih lokacijah nižje za 10 do 30 %.

Parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje je velikosti 195 m² in skoraj pravilne oblike. Parcelo opredelim kot funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu, komunalno neopremljeno.

Stavba št. NN: je izveden samostoječi nadstrešek iz leta okoli 2020 in velikosti 24 m². Nadstrešek ni vpisan v Kataster stavb.

Stanje objekta ob ogledu: objekta je po zunanjem ogledu v vzdrževan stanju.

Dejanske površine: so povzete z oceno iz meritve z javne ceste.

Podatki o energetske izkaznici: ni podatkov o energetske izkaznici stavbe oz. dela stavbe.

Urbanistični predpisi: predvideva se, da je objekt zgrajeni v skladu z urbanističnimi predpisi, ki urejajo ureditev tega predela naselja.

Presojanje skladnosti gradnje:

Sodni cenilec nepremičnin 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 Gradbeni zakon (GZ- 1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena

odstopanja po GZ-1. Ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z GZ-1. Prav tako se ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v GZ-1.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Izračun vrednosti zemljišča

V zadnjih dveh letih je bilo v tej okolici izredno malo transakcij z zemljišči. Direktno primerljive nepremičnine ni bilo v bližnji okolici. Po primerjavi realiziranih prodaj stavbnih zemljišč v bližnji okolici (iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih), so se v zadnjih dveh letih v tej okolici prodajala nezazidana stavbna zemljišča, komunalno neopremljena od 45,0 €/m² do 90,0 €/m². Ponudbe pa so dokaj višje, ki pa se že dalj časa oglašujejo. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo. Tako so se na slične prodane nepremičnine izvedle prilagoditve.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, stavbno zemljišče, velikosti 195 m², na ravnini in ob lokalni cesti. Samo zemljišče je premale velikosti za samostojno gradnjo stavbe. Glede na prostorski plan opredelim kot stavbno - komunalno neopremljeno.

Nepremičnina 1: stavbno zemljišče, velikosti 1037 m², na ravnini in ob lokalni cesti. Locirana je cca 200 m od nepremičnine.

Nepremičnina 2: stavbno zemljišče, velikosti 470 m², na ravnini in ob lokalni cesti. Locirana je cca 350 m od nepremičnine.

Nepremičnina 3: stavbno zemljišče, velikosti 4057 m², na ravnini in ob bodoči lokalni cesti. Locirana je cca 450 m od nepremičnine.

Tabela prilagoditev

vir: GURS/Trgoskop	nepremičnina 1		nepremičnina 2*		nepremičnina 3*	
Lokacija	656-13y/x-0		681-24y/x-0		656-4y/x-0	
Prodajna cena	85.000		42.000		291.833	
zemljišče [m ²]	1.037		470		4.057	
Cena €/m ²	81,97		89,36		71,93	
ID POSLA	683012		680819		741366	
Datum transakcije	23.12.2022	10%	01.12.2022	10%	27.04.2023	5%
Vrsta transakcija	Prosti trg	0%	Prosti trg	0%	Prosti trg	0%
Dostopnost	slična	0%	slična	0%	slabša	2%
Lokacija v naselju	slična	0%	slična	0%	boljša	-2%
Oblika zemljišča	samostojna	-10%	samostojna	-10%	samostojna	-10%
Razvitost zemljišča	stanovanjska	0%	stanovanjska	0%	stanovanjska	0%

Komunalna opremljenost	GradStav DelKom	0%	GradStav DelKom	0%	GradStav DelKom	0%
zemljišče [m ²]	1037		470		4057	
velikost zemljišča	večja	4%	večja	2%	večja	10%
SKUPAJ		4%		2%		5%
ind. cena €/m ²	85,25		91,15		75,53	
Ponder	70%		15%		15%	
		Indikator	84,67	eur/m2		

Okolje:

	enota	cena/m ²		vrednost
nadstrešek	25,00	110,00	2.750,00	2.750,00
starost/ŽD/amortizacija	3	40	8%	-206,25
ocenjena vrednost				2.543,75

Rekapitulacija:

	velikost	€/m ²	vrednost
zemljišče	195	84,67	16.511,42
okolje			2.543,75
skupaj			19.055,17

Ocenjena tržna vrednost parc. št. 209/1, k.o. 656 - Brezje, zaokroženo znaša 19.100,0 €.

POŠTENA VREDNOST

Parcela ne izpolnjuje vseh zahtevanih pogojev, ki jih zahteva definicija tržne vrednosti. Tako je potrebno določiti tudi pošteno vrednost.

Poštena vrednost je znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratka, da bi izpolnjevala časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. Vrednost, ki jo bo prodajalec sprejel ob prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Sama nepremičnina ne bo zanimiva na širšem trgu ter bo vključevala le izredno mali krog potencialnih kupcev. Cena, ki se lahko doseže v taki prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katerokoli drugo podlago, opredeljeno v standardu. »Ta prodaja« je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti. Tako okoliščine za samo tržno vrednost niso izpolnjene in se v praksi pogosto uporablja izraz netržna vrednost. Ta standard netržne vrednosti opredeljuje in obravnava druge podlage ocenjevanja vrednosti.

Razvrščene so v tri glavne kategorije:

- 6.1.1 Prva kategorija** izraža koristi, ki jih ima podjetje na podlagi lastništva sredstva. Vrednost je specifična za to podjetje. Čeprav je lahko v nekaterih okoliščinah enaka znesku, ki bi ga dobili s prodajo sredstva, ta vrednost v bistvu izraža koristi, pridobljene na podlagi posedovanja sredstva in zato ni nujno, da vključuje hipotetično menjavo. **Vrednost za naložbenika** se uvršča v to kategorijo. Razlike med vrednostjo sredstva za določeno podjetje in med tržno vrednostjo povzroča motiviranost za vstop kupcev ali prodajalcev na trg.

6.1.2 **Drugo kategorijo** predstavlja cena, o kateri bi se primerno sporazumeli **specifični stranki** pri menjavi sredstva. Čeprav gre lahko za stranki, ki se pogajata kot nepovezani in neodvisni, ni nujno, da je sredstvo izpostavljeno na širšem trgu, sporazumna cena pa lahko izraža **specifične prednosti** (ali pomanjkljivosti) lastništva vpletenih strank in ne razmer na prostem trgu. Ta kategorija **vključuje pošteno vrednost, posebno vrednost in sinergijsko vrednost**.

6.1.3 **Tretja kategorija** je vrednost, ki jo določata zakonska ali pogodbeno opredelitev.

Vrednost za naložbenika (*investment value, or worth*) – Vrednost premoženja za določenega naložbenika ali skupino naložbenikov s prepoznanimi naložbenimi ali poslovnimi cilji. Subjektivna zasnova se nanaša na specifično premoženje s specifičnim naložbenikom, skupino naložbenikov ali podjetje s prepoznanimi cilji in/ali sodili.

Ta vrednost je znesek, ki je v osnovi nižja od tržne vrednosti vrednost, kar zavisi od predvidenih stroškov kapitala v času neprodane nepremičnine, samih stroškov, ki jih povzroča nepremičnina, stroškov oglaševanja prodaje in stroškov same prodaje z vsebovanimi zakonsko predpisanimi dajatvami, kakor tudi še posebej glede na lokacijo in samo vrsto nepremičnine, ki lahko pritegne le določen ozek krog potencialnih kupcev in prav tako tudi od psihološkega momenta kupcev pri takem nakupu. Tako je vrednost pri tej prodaji je nižja od tržne vrednosti zaradi naslednjih dejavnikov:

- Nepremičnina (večinoma) ni v uporabi in ne daje dohodkov, pač pa povzroča stroške (varovanje, zavarovanje, vzdrževanje, davki,);
- Čas prodaje (predpostavlja se približno eno do dve leti) oziroma od same verjetnosti uresničitve prodaje;
- Nakup nepremičnin je načeloma mogoč le pod posebnimi pogoji;
- Diskontne stopnje zaradi odloga udejanjenja sredstev prodaje ali obveznosti do njihovih virov;
- Fizična lokacija, oblika in velikost parcele, ki ne omogoča samostojne postavitve novega objekta in se lahko združi le zgolj s sosednjo parcelo v celoto;
- Solastništvo več oseb na nepremičnini.

Vsled vsega zgoraj naštetega je bila uporabljena znižana vrednost, saj nepremičnina z vsemi naštetimi omejitvenimi pogoji, bo pritegnila le zelo malo, ozko skupino potencialnih kupcev (sedanji uporabniki zemljišč oz. zgolj lastniki sosedne parcele) in bi se zato dalj časa prodajala.

Parcela	Površina	Vrednost
209/1 - stavbno	195	19.055,17
odbitek za omejeno tržno vrednost (zgolj sosednje parcele oz. solastniki)	30%	-5.716,55
Ocenjena tržna vrednost		13.338,62

Parcela	Površina	Zaokrožena vrednost
209/1	195,0	13.350,00

V kolikor bo nepremičnina šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to nepremičnino več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

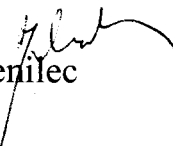
V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje nepremičnine.

Ugotovljene posebnosti in priporočila naročniku

Objekt je bilo možno pregledati zgolj z zunanje strani.

27.11.2023


cenilec

PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- Podatki GURS iz Katastra stavb in Zemljiškega katastra;
- Izpisek iz ZK.

Omejevalne okoliščine

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na to vrednotenje za točno določen namen in datum vrednotenja ter ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta brez predhodnega soglasja ocenjevalca.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Pravdne zadeve vključno z listino o lastništvu niso bile dodatno preverjene in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost.
- V zvezi s tem poročilom niso bila izvedena nobena dodatna raziskovanja in analize o nevarnosti vgrajenih materialov in nevarnosti na okolje. V kolikor se spremeni kakršen koli element v zvezi z dodatnimi raziskovanji, si ocenjevalec pridržuje pravico to poročilo spremeniti.
- Ob spremembi tržnih pogojev ne odgovarjam in ne prevzemam obveznosti za spreminjanje ali aktualiziranje tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje nastale po datumu ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika. Naročnik poročila bo z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.
- Avtorske pravice so zadržane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi poročila.

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije 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, pri čemer poudarjam, da so to moje osebne, nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse podane meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimali.

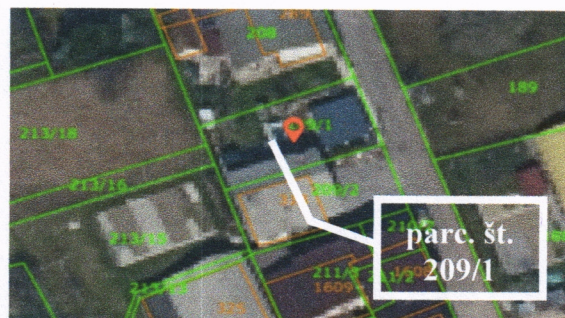

cenilec

Podatki GURS/etn/Trgoskop o prodanih nepremičninah od januar 2022 do december 2023:

Id posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Pogodbena cena	Površina zemljišča	Delež prodaje	Vrsta posla	Šifra KO	Ime KO	€/m2
649183	Prosti trg	28.03.2022	1.400	21,0	1/1	GradStavDelKom	656	BREZJE	66,67
673099	Prosti trg	05.10.2022	38.115	847,0	1/1	GradStavDelKom	681	POBREŽJE	45,00
683012	Prosti trg	23.12.2022	85.000	1.037,0	1/1	GradStavDelKom	656	BREZJE	81,97
680819	Prosti trg	01.12.2022	42.000	470,0	1/1	GradStavDelKom	681	POBREŽJE	89,36
740445	Prosti trg	27.04.2023	290.233	4.041,0	1/1	GradStavDelKom	656	BREZJE	71,82
741366	Prosti trg	27.04.2023	291.833	4.057,0	1/1	GradStavDelKom	656	BREZJE	71,93
758104	Prosti trg	06.10.2023	135.270	1.503,0	1/1	GradStavDelKom	681	POBREŽJE	90,00
758276	Prosti trg	19.09.2023	199.422	2.944,0	1/1	GradStavDelKom	681	POBREŽJE	67,74



Lokacija nepremičnine (vir GURS) in fotografije na dan ogleda





Datum izdelave izpisa: 09.11.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 656 BREZJE
Parcelna številka: 209/1
Površina parcele: 195 m2
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: 100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %

območja stanovanj
Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele	tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	***	1/2

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

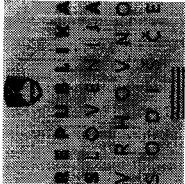
Občina: Maribor
Naselje: Maribor
Poštni okoliš: Maribor
Upravna enota: Maribor
Šolski okoliš: SK SO 070070 070080 070081 070090
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: Brezje-Dogoše-Zrkovci
Cetrtna skupnost: Podravska
Statistična regija: Volilna enota Maribor
Volilna enota DZ: Volilni okraj Maribor 3
DZ volišče: GD Brezje, Dupleška 35
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: GD Brezje, Dupleška 35



katastrska občina 656 BREZJE, parcela 209/1



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebi podatki o fizičnem osebi niso javni.
Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, javni vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 9.11.2023 - 13:23:28

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 656 209/1
katastrska občina	656 BREZJE parcela 209/1 (ID 3529123)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1147263
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastninska pravica
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	1910945*****
osebno ime:	Katarina Eder
naslov:	Za hrastjem 005, 2000 Maribor
omejitve:	Opozorilo: v prilogi več opisov z lastni časom izdanih vpisov in vpisov red upravi na podlagi dodatnih opisov pri posameznem izvedenju pravice ali zaznambe.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424494	15.09.2023 10:48:41	401 - vključena hipoteka

ID osnovnega položaja:	1147264
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastninska pravica
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	3010942*****
osebno ime:	Oto Eder
naslov:	Za hrastjem 005, 2000 Maribor
omejitve:	Opozorilo: v prilogi več opisov z lastni časom izdanih vpisov in vpisov red upravi na podlagi dodatnih opisov pri posameznem izvedenju pravice ali zaznambe.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23421494	15.09.2023 10:48:41	401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	23424494
čas začetka učinkovanja	15.09.2023 10:48:41
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 656 BREZJE parcela 209/1 (ID 3529123)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatve:	20.260,28 EUR
obresti	glej dodatni opis
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 20.260,28 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku	

sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 12.09.2023, v zvezi z sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 14.03.2023, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 28.01.2014.

Imetnik:

1. matična številka: 8491674000
firma / naziv: SH INVEST, investicije, posredništvo in druge storitve, d.o.o.
naslov: Trg Dušana Kvedra 005, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:

1147263
1147264

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424495	15.09.2023 10:48:41	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23424495
čas začetka učinkovanja	15.09.2023 10:48:41
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	In 58/2014
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 12.09.2023, v zvezi z sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 14.03.2023, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 58/2014 z dne 28.01.2014.	