



VS0133497582

I 615/2021

POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

STANOVANJSKE HIŠE ID 657 371

POD GRADIŠČEM 24, 2000 MARIBOR

Maribor, dne 07.12.2021



Samo KOVAČIČ univ.dipl.inž.gr.

STANDARD VREDNOSTI	Tržna vrednost
DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE	29.11.2021
DATUM OCENITVE VREDNOSTI	29.11.2021
DATUM SESTAVE POROČILA	07.12.2021
LASTNIK NEPREMIČNINE	Minka Prajnc Šarler Žaucerjeva ulica 18 1000 Ljubljana
NAROČNIK OCENITVE	Okrajno sodišče v Mariboru Cafova ul. 1 2000 Maribor
UPORABNIK	Okrajno sodišče v Mariboru Cafova ul. 1, 2000 Maribor
OCENJEVALEC	Samo KOVAČIČ univ.dipl.inž.gr. sodni cenilec za gradbeništvo



Samo Kovačič
Malečnik 106
2229 Malečnik

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2000 Maribor

Zadeva : Ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini – enodružinske stanovanjske hiše, Pod gradiščem 24, 2000 Maribor

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ovrednotenja omenjene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ovrednotenja je ocenitev vrednosti pravic za pravne potrebe. Nepremičnina je lastniško zasedena. Ocenjena je tržna vrednost kot je to opredeljeno v okviru MSOV.

Predmetno nepremičnino v Mariboru predstavlja enodružinska stanovanjska hiša z neto tlorisno površino 209m² po podatkih GURS 200m². Nepremičnina je locirana na zemljišču površine 199m², parcelna številka 371. Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo pod ID znak 657 371 v katastrski občini Maribor Grad.

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetno nepremičnino, sosesko, primerljive prodaje zemljišč in objektov. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je moje mnenje, da je :

TRŽNA VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI, na dan 29.11.2021

232.000 EUR

Utemeljitev za moje zaključke o tej ocenjeni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjamo vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

Lep pozdrav !

Maribor, dne 07.12.2021

Samo KOVAČIČ univ. dipl. inž. gr.



VSEBINA

1. POVZETEK POROČILA	5
1.1 IZVAJALEC VREDNOTENJA	5
1.2 NAROČNIK VREDNOTENJA	5
1.3 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI	5
1.4 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.5 PODLAGA IN OPREDELITEV OCENJENE VREDNOSTI	5
1.6 PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	5
1.7 OBSEG DEL PRIPRAVE OCENE VREDNOSTI IN IZDELAVE POROČILA.....	6
1.8 DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE.....	6
1.9 DATUM OCENITVE VREDNOSTI.....	6
1.10 DATUM SESTAVE POROČILA.....	6
1.11 DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	6
1.12 IZSLEDKI POSAMEZNIH NAČINOV	6
1.12.1 Način tržnih primerjav	6
1.12.2 Končna ocena vrednosti.....	7
2. POROČILO.....	8
2.1 PREDSTAVITEV PODATKOV	8
2.1.1 Identifikacija nepremičnine.....	8
2.2 PODATKI O PODROČJU, SOSESKI IN LOKACIJI.....	8
2.2.1 Urbanistični predpisi in skladnost gradnje	15
2.2.2 Opis izboljšav	15
2.2.2.1 Stanovanjska hiša, parc. št. 371, št. stavbe 116	15
2.3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	17
2.3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	17
2.3.1.1 Ocena vrednosti.....	17
2.3.1.2 REKAPITULACIJA- NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	20
2.3.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	20
3. IZJAVA OCENJEVALCA.....	21
4. IZJAVA NAROČNIKA.....	22
5. KLASIFIKACIJA OCENJEVALCA	23
6. PRILOGE.....	25

1. POVZETEK POROČILA

1.1 Izvajalec vrednotenja

Samo KOVAČIČ univ.dipl.inž.gr. sodni cenilec za gradbene objekte, visoke gradnje.

1.2 Naročnik vrednotenja

Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ul. 1 2000 Maribor.

1.3 Osnovni podatki o nepremičnini

Vrsta nepremičnine: enodružinska stanovanjska hiša z neto tlorisno površino 209m² po podatkih GURS 200m²

Velikost zemljišča : 199,00m².

Vpisana v zemljiško knjigo : ID znak 657 371, v k.o. Maribor Grad.

Lastnik nepremičnine: Minka Prajnc Šarler, Žaucerjeva ulica 18 1000 Ljubljana.

1.4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen vrednotenja je ocenitev vrednosti nepremičnine za pravne potrebe.

1.5 Podlaga in opredelitev ocenjene vrednosti

Podlaga vrednosti za ocenjevanje, je tržna vrednost, kot je opredeljeno v okviru MSOV.

Tržna vrednost nepremičnine 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, previdno in brez prisile.

1.6 Predpostavke in posebne predpostavke

Splošni omejitveni pogoji:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazanim 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.
- Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocenjevalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za našo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

Posebne predpostavke :

- Nepremičninske pravice so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen. Hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane. Lastnik nepremičnine (kot fizične kategorije) v celoti razpolaga z nepremičninskimi pravicami (pravna kategorija), ki izhajajo iz lastništva nepremičnin. V predloženem poročilu je v primeru, kadar je za posamezno lokacijo zapisano nepremičnina, te potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh nepremičninskih pravic.

1.7 Obseg del priprave ocene vrednosti in izdelave poročila

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo izvedli naslednje aktivnosti:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravili smo ogled nepremičnine,
- proučili smo vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin in predvidene spremembe v soseski,
- obseg naloge je usklajen z naročnikom.

1.8 Datum ogleda nepremičnine

Datum ogleda nepremičnine je 29.11.2021.

1.9 Datum ocenitve vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana na dan 29.11.2021.

1.10 Datum sestave poročila

Datum izdelave poročila je 07.12.2021.

1.11 Dokumentacijska podlaga

Dokumentacija, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je naslednja:

- Zemljiškoknjižni izpisek ID znak: 657 371
- Podatki o nepremičnini vir: GURS, prostor.gov.si
- Strokovna literatura

1.12 Izsledki posameznih načinov

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnin in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod ocene vrednosti v nadaljevanju smo uporabili način tržnih primerjav, ki je za oceno stanovanjskih površin na aktivnem trgu z nepremičninami najbolj primerna metoda.

Analizirali smo trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot so obravnavane in primerjali podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; Ur.list št. 106/2010 in 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2020)
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (SPS-2, ki ga je sprejel Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na 216. seji dne 23. 4. 2018)

1.12.1 Način tržnih primerjav

Je najbolj natančen pokazatelj tržne vrednosti nepremičnine, če imamo na voljo dovolj podatkov o tržnih primerjavah. Le te pa je potrebno selekcionirati, saj niso vedno znane želje in motivacije posameznih investitorjev.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav temelji na principu **substitucije** – racionalni kupec ni pripravljen za nepremičnino plačati več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Podlaga za oceno vrednosti, po omenjenem načinu oziroma metodi primerjave prodaj so bili podatki o tržnih primerjavah v okolici. Prilagojena cena za kvadratni meter ocenjevane nepremičnine znaša 1.111 EUR. Tako znaša

ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav 232.000 EUR

1.12.2 Končna ocena vrednosti

Ob upoštevanju vsebine poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin, ocenjujem, da je ocenjena

TRŽNA VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI, na dan 29.11.2021

232.000 EUR

Poročilo je izdelano v enem izvodu katerega prejme naročnik cenitve.

Samo KOVAČIČ univ.dipl.inž.gr.

Maribor, dne 07.12.2021.

2. POROČILO

2.1 Predstavitev podatkov

2.1.1 Identifikacija nepremičnine

Lastnik nepremičnine je
Minka Prajnc Šarler Žaucerjeva ulica 18 1000 Ljubljana.

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo pod ID znak 657 371 v k.o. Maribor Grad.

parcelna številka 371	območje stanovanj	199 m ²
SKUPAJ ZEMLJIŠČE:		199 m ²

2.2 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Vrednost nepremičnin je odvisna demografskih in ekonomskih procesov njihovega okolja. V nadaljevanju je prikazanih nekaj podatkov o procesih v okolju.

Razvitost in velikost trga

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi svoje majhnosti ter relativno visokih gospodarski razlik med posameznimi regijami in posledično njene kupne moči, kar posledično vpliva tudi na njeno razvitost. Tam kjer je kupna moč majhna je značilno, da je trg nepremičnin relativno slabo razvit oziroma nelikviden. Število transakcij je bistveno manjše kot v gospodarsko razvitih regijah in v večjih mestih, kjer je kupna moč večja, trg nepremičnin pa je tam bolje razvit.

Razvitost trga se razlikuje tudi po skupinah nepremičnin. Za stanovanjske in poslovne nepremičnine v Ljubljani in drugih večjih regionalnih središčih lahko trdimo, da je trg že dobro razvit in da cene danes oblikuje izključno trg. Podobno velja tudi za nezazidana stavbna zemljišča, kjer pa država oziroma samoupravne lokalne skupnosti, z bolj ali manj sistemsko neurejeno prostorsko politiko, vendarle odločilno vplivajo na razpoložljivost zemljišč za gradnjo na trgu in s tem posredno tudi na njihove cene.

Značilnosti in splošni trendi trga (vir : GURS letno poročilo 2020)

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zajezitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je lani kljub epidemiji celo povečalo, in sicer za 4 odstotke v primerjavi z letom 2019. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se, tako kot tudi povpraševanje po hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

Epidemija je seveda vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov. Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici leta 2020 več ali manj stagnirale. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Analiza trga nepremičnin

Kot osnovni kazalci cen nepremičnin so predstavljene transakcijske cene na območju Slovenije in regije v kateri se nepremičnina nahaja.

Cene zemljišč (vir : GURS letno poročilo 2020)

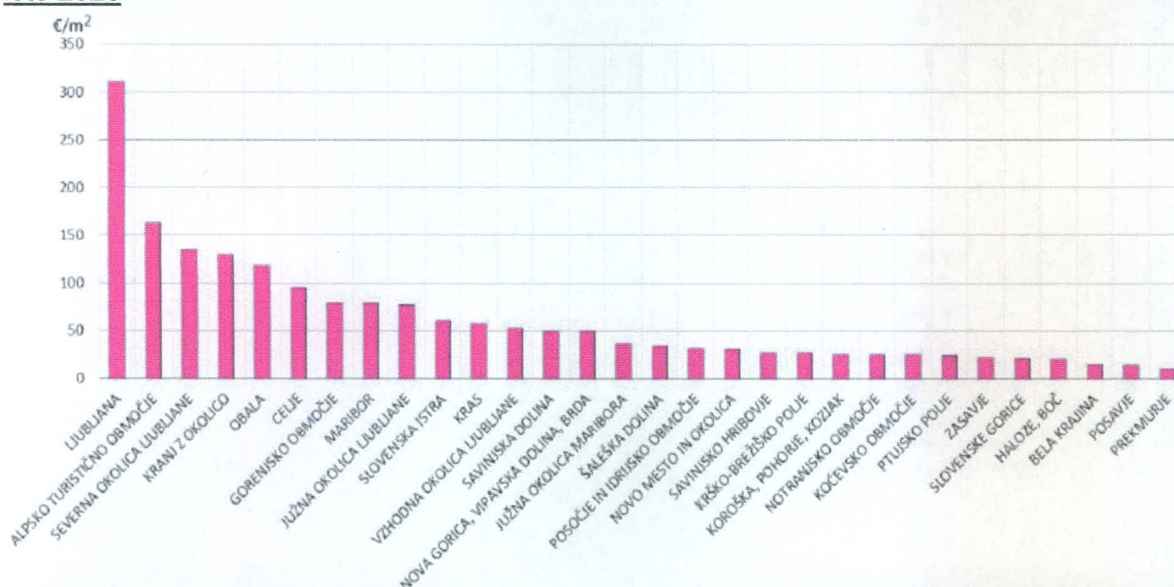
Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbani središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih

največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah.

Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Od leta 2015 je v Sloveniji prisoten razmeroma stalen trend povečevanja aktivnosti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je močnejši izven urbanih središč ter na obalnem ter priobalnem področju. Povečevanje dejavnosti trga poganja naraščajoče povpraševanje po zazidljivih zemljiščih s strani investorjev, ki gradijo stanovanja za trg, in s strani prebivalstva, ki gradi stanovanjske hiše v lastni režiji. Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš se zaradi pomanjkanja ponudbe zemljišč in njihovih visokih cen v največjih mestih, deloma pa tudi zaradi nove »koronske« realnosti, seli vse dlje v okolico večjih mest. Večja dejavnost trga zazidljivih zemljišč izven urbanih središč je torej predvsem posledica naraščajočega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, relativno večje ponudbe in nižjih cen zemljišč kot v mestih. Razmeroma dejaven trg zazidljivih zemljišč na območju Obale pa je, ob pomanjkanju zemljišč v obmorskih krajih, posledica večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo v zaledju obale. V največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je ob sicer velikem povpraševanju dejavnost trga manjša zaradi premajhne ponudbe in visokih cen.

Povsod po državi so v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš zrasle. Glede na velike razlike v rasti povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb po letu 2015, je bilo zelo različno tudi gibanje njihovih cen po različnih območjih države.

Največjo rast cen zazidljivih zemljišč smo v obdobju od leta 2015 zabeležili na Kočevskem območju, kjer so cene zrasle kar za 70 odstotkov. Glavni razlog za tako rast cen je iskati v opaznem okrevanju gospodarstva na tem območju. To je pomenilo večje zaposlovanje in priseljevanje, in je ob rasti že tako

visokih cen stanovanjskih nepremičnin v osrednji Sloveniji povzročilo močno povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš na tem območju, kjer so bile cene razmeroma nizke.

Če upoštevamo območja, kjer je bilo število realiziranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v zadnjih letih razmeroma veliko, je bila rast njihovih cen od leta 2015 med najvišjimi (nad 50-odstotna) še v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinja) ter na območju Postojne in v Južni okolici Ljubljane, predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš.

V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo.

Nadpovprečna (nad 30-odstotna) je bila tudi rast cen v Celju. V Mariboru in Kranju, kjer se je gradbena ekspanzija začela nekoliko kasneje, pa je bila rast cen zazidljivih zemljišč podpovprečna.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in na obravnavanem analitičnem območju, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Slovenija					
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%
Maribor					
Zemljišča za gradnjo	4%	8%	11%	-2%	-3%

Cene stanovanjskih hiš (vir GURS letno poročilo 2020)

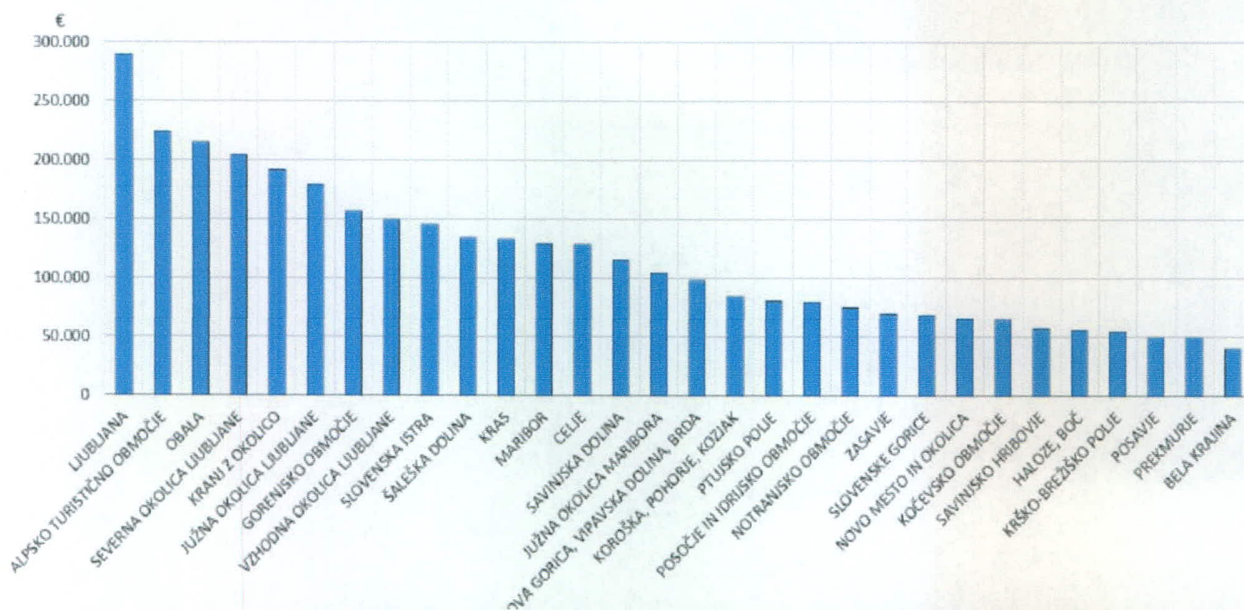
Za slovenske družinske hiše je značilno, da so bile skoraj izključno zgrajene s tako imenovano »samogradnjo«. Posledica tega je velika individualizacija in raznolikost ter pogosto predimenzioniranost družinskih hiš. Za podeželje je poleg tega značilna zelo razpršena gradnja, ki je posledica neustrezne prostorske politike. Izven urbanih središč zato težko govorimo o obstoju trga hiš oziroma nepremičninskega trga nasploh. O kolikor toliko organiziranem trgu hiš s pripadajočimi zemljišči lahko govorimo le v Ljubljani in Mariboru ter njunima okolicama.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008. K rasti cen stanovanjskih hiš na ravni države v obdobju od leta 2015 je sicer največ prispevala rast cen v glavnem mestu in širši okolici. V tem obdobju je bila namreč na vseh obravnavanih analitičnih območjih na tem področju (Ljubljana, Severna okolica Ljubljane, Vzhodna okolica Ljubljane in Južna Okolica Ljubljane) rast cen stanovanjskih hiš ves čas nadpovprečna.

Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeno cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020.



Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo od leta 2015 tudi gibanje cen stanovanjskih hiš po območjih države zelo različno. Za razliko od stanovanj je bila rast cen hiš največja v turističnih krajih, kar gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju in povečevanju naložb v počitniške hiše na turističnih območjih. Na ta račun so bile cene stanovanjskih hiš leta 2020 na Alpskem turističnem območju kar za 49 odstotkov višje kot leta 2015, na območju »Posočje in Idrijsko območje« pa za 45 odstotkov, rast cen pa je bila nadpovprečna tudi na območju Obale s Koprom (32 odstotkov).

Med večjimi mesti so se cene hiš v primerjavi z letom 2015 najbolj zvišale v Ljubljani (37 odstotkov). Nadpovprečna je bila tudi rast cen v Kranju (28 odstotkov) in Mariboru (26 odstotkov), medtem ko je bila v Celju (21 odstotkov) pod slovenskim povprečjem.

Najmanjšo rast cen hiš v zadnjih petih letih smo zabeležili na območjih, kjer je bilo povpraševanje po hišah najmanjše. Tako so se na območju Zasavja in na Koroškem območju s Pohorjem in Kozjakom cene hiš v primerjavi z letom 2015 zvišale »le« za 8 odstotkov. Na območju Bele Krajine pa so se cene hiš, na račun občutnega padca cen v lanskem letu oziroma v času epidemije, celo znižale za 4 odstotke. Tradicionalno so v našem drugem največjem mestu, ki je seveda tudi drugi največji stanovanjski trg, cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju vsaj za polovico nižje kot v glavnem mestu. Po preobratu cen leta 2015 se je ta razlika še povečala, saj so cene v Mariboru rasle bistveno počasneje kot v Ljubljani.

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati.

Gibanje cen stanovanjskih hiš, Slovenija in na obravnavanem analitičnem območju, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Slovenija					
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Maribor					
Hiše	1%	2%	8%	9%	4%

Tako kot praktično povsod po državi so v zadnjih petih letih cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo občutno zrasle tudi v Mariboru. Cene stanovanjskih nepremičnin v Mariboru so najboljše zrasle leta 2018, ko se je na primer v Ljubljani začela njihova rast že umirjati. Lani je bila rast cen tudi v Mariboru nekoliko počasnejša. Tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so najbolj zrasle leta 2018, nato pa so se dve leti zapored nekoliko znižale, kar gre pripisati predvsem vse manjši ponudbi ustreznih zemljišč.

Rast cen stanovanjskih hiš je bila malo nadpovprečjem, medtem ko je bila rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, na račun padca cen v zadnjih dveh letih, že občutno pod povprečjem.

Srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru je lani znašala 130 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1967, srednja velikost hiše 170 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 490 kvadratnih metrov. Najvišje so bile cene hiš v Centru, kjer je srednja cena hiše znašala skoraj 260 tisoč evrov, prodajale pa so se največje hiše. Tu je bila, ob sicer majhnem številu prodaj, evidentirana tudi najdražja prodaja lani. Za 790 tisoč evrov je bila prodana moderna, leta 2013 zgrajena hiša, s površino prek 600 kvadratnih metrov in okoli 900 kvadratnimi metri zemljišča.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	125	97.000	130.000	160.000	1967	170	490
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	39	113.000	140.000	162.000	1975	185	530
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	37	75.000	104.000	130.000	1967	137	410
LAO TABOR, NOVA VAS	26	98.000	136.000	165.000	1959	166	370
LAO KOŠAKI, MELJE	13	100.000	130.000	135.000	1968	181	690
LAO CENTER	10	226.000	258.000	374.000	1963	225	490

Vpliv epidemije na nepremičnine (vir GURS letno poročilo 2020)

Z drugim valom epidemije, ko je ponovno stopila v veljavo tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se je promet z nepremičninami ponovno zmanjšal, a bistveno manj kot prvič. Decembra 2020 je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami za okoli četrtnino manjše kot decembra 2019, medtem ko je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči kar za 10 odstotkov večje.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Opis regije

Predmetna nepremičnina leži v podravski regiji. Naravnogeografsko podobo te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje na zahodu (Pohorje in Kozjak) ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi.

V podravski statistični regiji, eni naših najgostejše poseljenih regij, je v 2019 živelo 16 % prebivalcev Slovenije. Gostota poseljenosti je bila 150 prebivalcev na kvadratni kilometer. Naravni prirast je bil v 2019 tudi v tej regiji – kot v večini drugih – negativen (–1,9 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v 2019 glede na leto prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta med statističnimi regijami in iz tujine (ta je bil izrazitejši) nekoliko povečalo. Delež mladih prebivalcev (tj. starih 0–14 let) je bil v tej regiji drugi najnižji (13,9 %); nižji je bil samo še v pomurski. Delež novorojenih otrok, katerih matere oz. starši ob njihovem rojstvu niso bili poročeni, je bil v tej regiji v 2019 tretji najvišji (66 %). Višjo vrednost tega podatka sta imeli pomurska in koroška regija. Povprečna starost žensk, ki so v 2019 rodile prvega otroka, je bila tukaj 29,9 leta (to je bila četrta najvišja starost na ravni regij). Povprečna starost umrlih je bila v tej regiji najnižja (77,0 leta); najvišja je bila v primorsko-notranjski (79,4 leta). Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2019 ena najnižjih na ravni regij (61,2-odstotna). Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 16,2 % delovno aktivnih prebivalcev te regije, kar glede na druge regije ni bilo veliko; manj jih je odhajalo na delo v drugo regijo le iz osrednjeslovenske (9,8 %) in goriške (15,7). Podravska regija je v 2019 ustvarila 12,7 % nacionalnega BDP. BDP na prebivalca te regije pa je bil peti najnižji med regijami. V 2019 je tukaj delovalo nekaj več kot 27.100 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,8 osebe. Stopnja tveganja revščine je bila tukaj ena najvišjih, 16,2-odstotna. To pomeni, da je z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, živelo 16,2 % oseb. Višjo stopnjo tveganja revščine (za 0,6 odstotne točke) je imela le zasavska regija. V 2019 sta tukaj nastala 502 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so jih zbrali 75 % in se tako po deležu ločeno zbranih komunalnih odpadkov uvrstili na tretje mesto. Tretja je bila ta regija tudi po številu obsojenih (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (3,0).

Opis lokacije

Nepremičnina leži v SV delu Slovenije na območju občine Maribor, ki sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Mestna občina Maribor 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.

Občina Maribor je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 112.100 prebivalcev (približno 55.440 moških in 56.660 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 760 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 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 -2,9 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 8,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,7 (v Sloveniji 7,2). Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 179 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

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 desnem bregu reke Drave, na Teznu, v naselju starejših stanovanjskih hiš. V soseski se nahajajo še večstanovanjski objekti ter mešano poslovno stanovanjski in gostinski objekti. Do objektov družbenega standarda (šola, vrtec, zdravstveni dom ipd) in ostalih nujno potrebnih življenjskih objektov (trgovski, pošta, banka ipd) je nepremičnina oddaljena ca 2km. Okolica je 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

Streha je dvokapnica. Ostrešje je leseno, kritina je trapezna pločevina. Kleparski izdelki so izdelani iz bakrene pločevine.

Fasada

Fasada je toplotno neizolirana klasična teranova omet.

Finalna obdelava

Finalna obdelava je nižjega srednjega cenovnega razreda. Tlaki so izdelani v keramiki (wc, kopalnica 2x), klasičnem parketu (kuhinja, jedilnica, dnevna soba), laminatu (otročka soba 2x, spalnica), toplem podu (soba), kamnu (predprostor, stopnice 3x, hodnik 4x) in betona (kopalnica, garaža). Stene so ometane, kitane in slikane, v kopalnici in kuhinjski pas obložene s keramičnimi ploščicami. Stropovi so ometani, kitani in slikani.

Stavbno pohištvo

Okna so lesena vezana in opremljena z roletami. Vhodna vrata so enostavna lesena. Notranja vrata so enostavna lesena pleskana. Garažna vrata so enostavna lesena dvokrilna.

Infrastruktura in instalacije

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno in telekomunikacijsko omrežje. Električne instalacije so izvedene za razsvetljavo, vtičnice in telekomunikacije. Fekalna kanalizacija je speljana v kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje je radiatorsko na ELKO.

Komunikacije

Komunikacije v objektu so dvoramne stopnice iz kamna.

Zunanja ureditev

Okolje okoli hiše je urejeno kot tlakovano dvorišče, travniška zelenica. Parcela je ograjena z medposestno kovinsko in betonsko ograjo.

Neto tlorisna površina objekta

Neto tlorisno površino določim neposredno z izmero na terenu.

Klet:

stopnišče, hodnik	1,86*4,64	8,63	m ²
hodnik	1,98*1,00	1,98	m ²
kopalnica	1,97*1,64	3,23	m ²
soba	2,77*4,12	11,41	m ²
hodnik	4,00*1,07	4,28	m ²
kuhinja letna	4,62*4,83	22,31	m ²
kurilnica, cisterna, shramba	2,93*4,75	13,92	m ²
kopalnica	1,33*2,97	3,95	m ²
Neto tlorisna površina:		69,71	m²

Pritličje:

predprostor	2,41*1,78	4,29	m ²
stopnišče, hodnik	3,33*1,84	6,13	m ²
hodnik, stopnice	3,87*1,83+1,96*1,27	9,57	m ²
kuhinja, jedilnica, dnevna soba	5,07*2,79+4,00*6,03+0,77*1,83	39,67	m ²
wc	1,02*2,70	2,75	m ²
garaža	(6,50+1,80)*2,90	24,07	m ²
Neto tlorisna površina:		86,48	m²

I nadstropje:

hodnik	3,81*1,42	5,41	m ²
otročka soba	2,77*4,27	11,83	m ²
spalnica	4,57*3,11+0,73*1,80	15,53	m ²

otroška soba	4,40*2,10	9,24 m ²
kopalnica	1,71*2,74	4,69 m ²
balkon loža	4,04*1,49	6,02 m ²
Neto tlorisna površina:		52,72 m ²

Skupna neto tlorisna površina objekta: 208,91 m²

2.3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Glede na lokacijo in obstoječe urbanistične predpise predvidevamo, da ni verjetna sprememba urbanističnih predpisov o uporabi nepremičnine na obravnavani lokaciji. Zato ocenjujemo, da je na ocenjevanem zemljišču možna gradnja stanovanjske hiše, kar predstavlja 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. Obstoječi objekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere, pa ocenjujemo da optimalno uporabo nepremičnine predstavlja sedanja raba kot je stanovanjska hiša in s tem ustreza najboljšemu načinu uporabe.

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnin in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod ocene vrednosti v nadaljevanju smo uporabili način tržnih primerjav oziroma metodo tržnih primerjav, ki je za oceno stanovanjskih površin na aktivnem trgu z nepremičninami najbolj primerna metoda.

Analizirali smo trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot so obravnavane in primerjali podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

2.3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav oziroma metoda tržnih primerjav¹ je najbolj neposredna pri določanju vrednosti in tudi najbolj natančen pokazatelj tržne vrednosti nepremičnine, če so na voljo podatki o ustreznih prodajah. Le te pa je potrebno selekcionirati in preveriti, saj niso vedno znane želje in motivacije posameznih investitorjev po komercialnih in industrijskih nepremičninah.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav temelji na principu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost nepremičnine, ki jo ocenjujemo. Po tej metodi se ocenjuje tržno vrednost nepremičnine na podlagi dejansko opravljenih prodaj (transakcij). Metodo tržnih primerjav izvajamo v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov,
- izvedba prilagoditev – je potrebna zaradi razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino. Prilagoditve opravimo na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevalne nepremičnine. Prilagoditve so tiste lastnosti nepremičnine, ki povzročijo spremembo njene cene.

2.3.1.1 Ocena vrednosti

Pri oceni tržnih primerjav smo izbrali nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji soseščini obravnavane nepremičnine. Pri tem smo uporabili lastno bazo in podatke trgskopa, ki so se nam zdeli primerni in uporabni. Prodane so bile naslednje nepremičnine:

¹ Gre za način k ocenjevanju, kjer je poznana samo ena tradicionalna metoda

Zap. št.	Čas prodaje	ID prodaje	Lokacija	Leto gradnje/obnove	Površina zemljišča	Površina m ²	Cena EUR	Cena EUR/m ²
1.	4/2021	540247	Kosarjeva c. 37b K+P+N demit, lesena 2TI okna	1967/generalna obnova ca 2013	215	194/113	335.000	1.727
2.	12/2017	367173	Kosarjeva ul. 37a K+P+N vrstna krajna, pretežno lesena vezana, ELKO radiatorji, potrebna obnove	1968/2003 1/4 oken	390	168/113	170.000	1.012
3.	11/2017	360815	Kosarjeva 37e K+P+N vrstna vmesna, fasada neizolirana, ELKO radiatorji, PVC okna	1970/2002 okna	215	173/102	157.500	910



Na podlagi tržnih primerjav in na podlagi opravljene analize nepremičninskega trga v okolici obravnavane nepremičnine, ocenjujemo, da se stanovanjske hiše na obravnavani lokaciji gibljejo od 910 do 1.730 EUR/m², odvisno od lokacije, časa prodaje in velikosti nepremičnine.

V naslednjem koraku opravimo prilagoditev zaradi razlik med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Prilagoditev zaradi časa prodaje

Prilagoditev opravimo na podlagi gibanja transakcijskih cen nepremičnin na obravnavanem področju, ki temeljijo na podatkih GURS katerih povprečne cene nepremičnin so izračunane in objavljene v skladu s »Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Ur. list RS, št. 79/2008).

Prilagoditev zaradi lokacije

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin od koder izhaja, da so vrednosti nepremičnin v urbanih centrih višje od nepremičnin na območju razpršene gradnje.

Prilagoditev velikost

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin, kjer upoštevamo predpostavko, da se cene nepremičnin znižujejo z velikostjo.

Prilagoditev zaradi kvalitete izvedbe

Prilagoditev opravimo na osnovi primerljivih tržnih podatkov podjetij, ki se ukvarjajo s tržno gradnjo.

Prilagoditev starost

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin, kjer upoštevamo predpostavko, da cene starejših nepremičnin padajo ca 0,5% na leto.

Prilagoditev vzdrževanje

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin od koder izhaja, da so vrednosti redno vzdrževanih nepremičnin v podobnih okoljih v povprečni vrednosti višje od nevzdrževanih oz. slabše vzdrževanih nepremičnin.

Prilagoditev pomožni/skupna površina

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin, kjer upoštevamo predpostavko, da so cene nepremičnin na enoto nižje, če le te vsebujejo večji delež pomožnih prostorov (klet, balkoni, garaže).

Prilagoditev velikost zemljišča

Prilagoditev opravimo na podlagi izkušenj pri ocenjevanju nepremičnin, kjer upoštevamo predpostavko, da več kot je pripadajočega zemljišča k stavbi višja je cena nepremičnine na kvadratni meter neto tlorisne površine in obratno.

Sedaj imamo vse potrebne podatke, da lahko izračunamo vrednost nepremičnine.

Elementi	Ocenjevana	Prodaja št. 1		Prodaja št. 2		Prodaja št. 3	
		1.727 EUR/m ²		1.012 EUR/m ²		910 EUR/m ²	
prilagoditve	nepremičnina						
Čas prodaje	29.11.2021	4/2021		12/2017		11/2017	
prilagoditev		1,03		1,24		1,24	
Lokacija	Maribor Grad	podobna		podobna		podobna	
prilagoditev		1,00		1,00		1,00	
Tržna prodaja	da	podobno		podobno		podobno	
prilagoditev		1,00		1,00		1,00	
Fizične značilnosti							
velikost	208,91m ²	194m ²		168m ²		173m ²	
prilagoditev		0,99		0,96		0,96	
starost nepremič.	1984	starejša		starejša		starejša	
prilagoditev		1,09		1,08		1,07	
vzdrževanje	potrebno obnove	boljše		slabše		podobno	
prilagoditev		0,65		1,05		0,94	
pomožni prostori	100m ² 48%	42%		33%		41%	
prilagoditev		0,96		0,91		0,96	
zemljišče	199m ²	215m ²		390m ²		215m ²	
prilagoditev	250 EUR/m ²	0,99		0,89		0,99	
Prilagoditve skupaj		0,69		1,09		1,14	
Prilagojena cena		1.192 EUR/m ²		1.103 EUR/m ²		1.037 EUR/m ²	
Uteži	1,00	0,33		0,33		0,34	
Ocenjena cena						1.110 EUR/m ²	
Vrednost nepremičnine						231.890 EUR	

2.3.1.2 REKAPITULACIJA- NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost stanovanjskega objekta	231.890 EUR
Vrednost po načinu tržnih primerjav	231.890 EUR

Z izračunom vrednosti po načinu tržnih primerjav sem izračunal vrednost nepremičnine z metodo primerjave prodaj ob uporabi razpoložljivih tržnih podatkov o tržnih primerjavah.

Vrednost dobljena po načinu tržnih primerjav znaša na dan 29.11.2021 zaokroženo

232.000 EUR.

2.3.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine sem uporabil en način za izračun vrednosti, s katerimi sem dobil eno indikativno vrednost za obravnavano nepremičnino:

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav	232.000 EUR
--	-------------

Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi tržnih primerjav. Ključni elementi te metode (primerljive prodaje nepremičnin) so dovolj podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki, saj izhajajo iz podobnih nepremičnin enodružinskih vrstnih stanovanjskih hiš. V našem primeru je indicirana vrednost primeren kazalec tržne vrednosti nepremičnine.

V našem primeru ocenjujemo, da bi lahko bila primerna vrednost nepremičnine ugotovljena po načinu tržnih primerjav.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da je ocenjena

TRŽNA VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI, na dan 29.11.2021

232.000 EUR

3. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

- imam(o) kot ocenjevalec (ocenjevalci) vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (vrsta nepremičnine: enodružinska stanovanjska hiša z neto tlorisno površino 209m² po podatkih GURS 200m², vpisana v zemljiško knjigo : ID znak 657 371, v k.o. Maribor Grad).
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem (smo) o predmetu ocenjevanja pridobil(i) vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje (naše) osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam(o) sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam(o) navedenih osebnih interesov ter nisem (nismo) pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem (nismo) sam(i) oziroma z mano (nami) povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal(i) storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo (našo) 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;
- sem (smo) osebno pregledal(i) predmet(a) ocenjevanja;
- mi (nam) pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje (naše) analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO GRADBENI OBJEKTI, VISOKE GRADNJE :

Samo KOVAČIČ univ. dipl. inž. gr.

Maribor, dne 07.12.2021

4. IZJAVA NAROČNIKA

Okrajno sodišče v Mariboru

Čafova ul. 1

2000 Maribor

kot naročnik cenitve:

IZJAVLJAMO,

da so vsi posredovani podatki in informacije, ki so v zvezi z opravljeno cenitvijo **TOČNI IN VERODOSTOJNI** ter jih brez dodatnega preverjanja ocenjevalci lahko uporabijo kot osnovo za izdelavo cenitvenega poročila

Naročnik :

Maribor, dne 07.12.2021

5. KLASIFIKACIJA OCENJEVALCA



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

1000 Ljubljana, Župančičeva 3
Tel. 01/369 52 11
Fax. 01/369 55 96

Številka: 165-04-16/00

Datum: 04.02.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99, 28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03), naslednjo

ODLOČBO

KOVAČIČ Samo, Cankarjeva 23a, MARIBOR, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:

GRADBENIŠTVO - GRADBENI OBJEKTI, VISOKE GRADNJE

Obrazložitev:

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da so dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpopolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zoženje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

PRAVNI POUK:

Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vloži pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

mag. Ivan BIZJAK
minister

Vročiti:

1. KOVAČIČ Samo, Cankarjeva 23a, 2000 MARIBOR
2. arhiv, tu

6. PRILOGE

- Fotografija objekta
- Zemljiškoknjižni izpisek ID znak: 657 371
- Podatki o nepremičnini vir: GURS, prostor.gov.si



Pogled : stanovanjska hiša, Pod gradiščem 24,
2000 Maribor



Pogled : predprostor



Pogled : stopnišče



Pogled : hodnik



Pogled : otroška soba



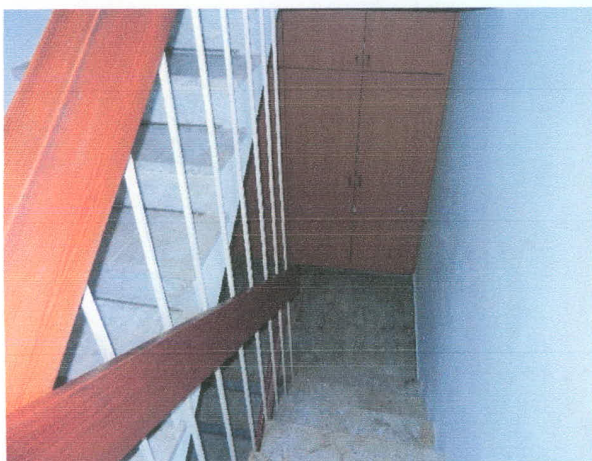
Pogled : spalnica



Pogled : otroška soba



Pogled : kopalnica



Pogled : hodnik, stopnice



Pogled : jedilnica



Pogled : dnevna soba



Pogled : balkon



Pogled : kuhinja



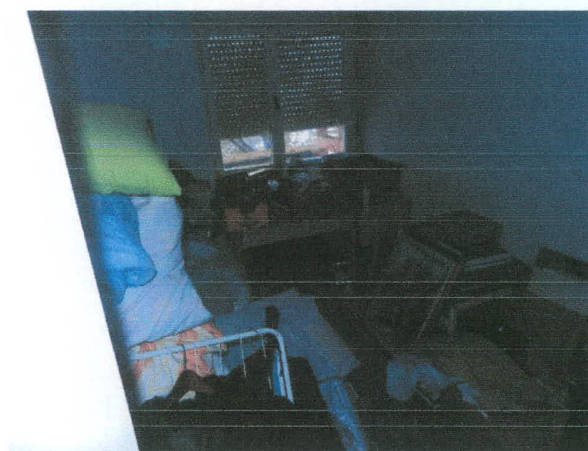
Pogled : wc



Pogled : stopnice v klet



Pogled : kopalnica



Pogled : soba



Pogled : hodnik



Pogled : hodnik



Pogled : letna kuhinja



Pogled : okolica



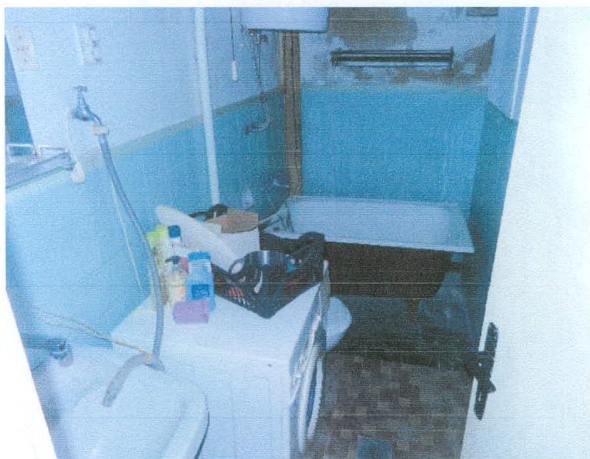
Pogled : kurilnica



Pogled : cisterna



Pogled : shramba



Pogled : kopalnica



Pogled : garaža

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 2.12.2021 - 11:45:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 657 371
katastrska občina 657 MARIBOR GRAD parcela 371 (ID 3697514)

Plombe:

zadeva Dn 189366/2021 (ID postopka: 3038633)
začetek postopka 08.09.2021 11:57:10
čas začetka učinkovanja 08.09.2021 11:57:10
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada: 01 - vloženo prvič
interna oznaka: I 1021/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1150221
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1008960*****
osebno ime: Minka Prajnc Šarler
naslov: Žaucerjeva ulica 018. 1000 Ljubljana
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20881931	01.07.2020 10:36:00	401 - vknjižena hipoteka
21967226	27.05.2021 08:41:14	401 - vknjižena hipoteka
22069191	31.05.2021 10:11:34	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 20881931
čas začetka učinkovanja 01.07.2020 10:36:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 657 MARIBOR GRAD parcela 371 (ID 3697514)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 10.429.09 EUR
obresti: glej opis

tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	23.06.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 10.429,09 EUR s pp. ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 153/2020 z dne 29. 6. 2020.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1150221	
prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20881932	01.07.2020 10:36:00	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	20881932
čas začetka učinkovanja	01.07.2020 10:36:00
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 153/2020
dodatni opis:	Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 153/2020 z dne 29. 6. 2020.

ID pravice / zaznambe	21967226	
čas začetka učinkovanja	27.05.2021 08:41:14	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 657 MARIBOR GRAD parcela 371 (ID 3697514)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	5.443.82 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	11.05.2021	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.443.82 EUR s pp. ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 101/2021 z dne 25. 5. 2021.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1150221	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21967227	27.05.2021 08:41:14	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	21967227
čas začetka učinkovanja	27.05.2021 08:41:14
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ. ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru

opr. št. postopka Z 101/2021

dodatni opis:

Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 101/2021 z dne 25. 5. 2021.

ID pravice / zaznambe	22069191	
čas začetka učinkovanja	31.05.2021 10:11:34	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 657 MARIBOR GRAD parcela 371 (ID 3697514)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	17.872.66 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	10.05.2021	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 17.872.66 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 615/2021 z dne 28.5.2021.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020. 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1150221	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22069192	31.05.2021 10:11:34	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	22069192
čas začetka učinkovanja	31.05.2021 10:11:34
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ. ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	I 615/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 615/2021 z dne 28.5.2021.	

Katastrska občina 657 MARIBOR GRAD, številka stavbe 116

NASLOV STAVBE

Maribor, Pod gradiščem 24

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina

številka parcele

Površina zemljišča pod stavbo (m²)

657	116	116
-----	-----	-----

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	9,9
LETO IZGRADNJE STAVBE	1981
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
TIP STAVBE	mesna
LETO OBNOVE STREHE	1988
LETO OBNOVE FASADE	1988
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	opoka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	

Katastrska občina 657 številka stavbe 116 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE

Maribor, Pod gradiščem 24

KATASTRSKI VPIS

Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	mesnarski stanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	117,5
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	117,6
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1. etaža
ŠTEVILKA NADSTROPJA	
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI

POVRŠINA PROSTORA (m²)

1.1	117,5
1.2	117,6
1.3	117,7
1.4	117,8

Katastrska občina 657 MARIBOR GRAD, številka parcele 371

POVRŠINA PARCELE (m ²)	199	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
DEJANSKA RABA		
poseljena zemljišča	48,2	
poseljena zemljišča	51,8	
tloris stavbe		

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)