



I 1195/2018

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

za

**posamezni del stavbe
ID znak: 659-3203-2**

Naročnik:

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2000 Maribor

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje

oktober 2018

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	I 1195/2018
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	20.08.2018
Datum prejema naročila:	01.10.2018
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	09.10.2018
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	16.10.2018
Število izročenih izvodov:	3 (treh) izvodih + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je, v izvršilni zadevi

upnika: RS, Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana,
zoper

dolžnika: Sofija JAŠARAJ BALAJ, Betnavska cesta 69, Maribor,

da zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in
stroke, opravi ocenitev nepremičnin:

➤ ID znak 659-3203-2, last dolžnika do 1/1 celote.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine,
--

ID znak 659-3203-2, zaokroženo znaša:
--

68.850,00 EUR

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.10.2018 za
nepremičnino prosto vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE

V izvršilni zadevi upnika RS, Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana, zoper dolžnika Sofija JAŠARAJ BALAJ, Betnavska cesta 69, Maribor, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnine:

➤ ID znak 659-3203-2, last dolžnika do 1/1 celote.

VRSTA VREDNOSTI

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

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana na dan 09.10.2018.

OGLED NA KRAJU SAMEM

Ogled nepremičnine je bil opravljen 09.10.2018 ob prisotnosti dolžnika.

OCENITEV

Ocenitev nepremičnin je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA OBJEKTA

Pri vrednotenju uporabim dohodkovni in primerjalni način.

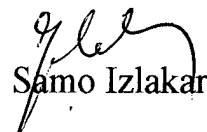
OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ob upoštevanju starosti objekta in vrste vlaganj ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji, uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo:

Tržna vrednost nepremičnine, stanovanje ID znak 659-3203-2, zaokroženo znaša: 68.850,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.10.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

16.10.2018


Samo Izlakar

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve je nepremičnina, stanovanje št. 2, v stavbi št. 3203, k.o. 659 - Tabor, v pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Betnavska cesta 69, Maribor.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče v Mariboru.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 09.10.2018 ob prisotnosti dolžnika.

Datum ocenjevanja vrednosti: ocena vrednosti je izdelana na dan 09.10.2018.

Ocenitev je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za gradbeno stroko in izvedenec za nizke gradnje.

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

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

- Zakon o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- 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;

Dokumentacijska podlaga: ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti:

- izpisek iz ZK;
- pregled in izmera objekta ter nepremičnine;
- pridobljeni podatki o vlaganjih v objekt;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin ter internetni podatki o ponudbi podobnih nepremičnin v neposredni bližini.

OPIS NEPREMIČNINE

Lokacija: same nepremičnine je v predelu večstanovanjskih objektov mesta Maribora – mestna četrt Tabor, v bližini vseh javnih objektov.

Zemljišče: je opremljeno z javnimi vodovodom, kanalizacijo, plinovodom in elektrovirom. Dovozna cesta je asfaltirana. Parkirišča so locirana okoli objekta.

Namenska raba: zemljišče in objekt v celoti ležijo v ureditvenem stanovanjsko poslovnem območju mesta Maribora.

Dostop: je po javni asfaltni cesti.

Varovanje in prepovedi ter omejitve: na nepremičnino so vpisane hipoteke z zaznambo izvršbe.

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 4.10.2018):

NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
Sofija JAŠARAJ BALAJ	Rapočeva ulica 018, 2000 Maribor	1973	1/1	Lastnik

Vir: ZK

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 659 številka stavbe 3203, ID znak:659-3203-2:

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
659 TABOR	3203	DA	21

Naslov stavbe	Maribor, Betnavska cesta 69
Površina stavbe (m2)	1.525,0
Dejanska raba stavbe	stanovanjska
Parcele, na katerih stoji stavba	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
659 TABOR	2543
	*311
Število etaž	6
Številka pritlične etaže	2
Višina stavbe (m)	16,4
Število stanovanj	20
Število poslovnih prostorov	0
tip stavbe	1 - samostojna
leto izgradnje stavbe	1965
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	1 - opeka
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
Vplivno območje	-

Katastrska občina 659 številka stavbe 3203 številka dela stavbe 2**52.308 €**

Naslov dela stavbe	Maribor, Betnavska cesta 69
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v večstanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m2)	47,4
Površina dela stavbe (m2)	55,9
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	STANINVEST d.o.o.
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	2
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	Ne
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	2
Početniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Da
Število sob za opravljanje dejavnosti	1
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	20,00

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	3,60
klet	4,90
bivalni prostor	47,40
Parkirni prostor	
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Podatki o energetski izkaznici: Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe oz. posameznega dela stavbe!

Občina	Maribor
Krajevna skupnost	ne obstaja
Vaška skupnost	ne obstaja
Mestna četrt	Tabor

Objekt na naslovu Betnavska cesta 69, Maribor, je večstanovanjska stavba K+P+4 iz leta 1965, ki ima obnovljeno streho s kleparskimi izdelki v letu 1990 in toplotnoizolativno fasado iz 2015. Objekt nima dvigala. Parkirišča so ob objektu, vendar v nezadostnem številu.

Stanovanje se nahaja v pritličju, orientirano na vzhod in jug. Okna so pvc s termopan zasteklitvijo in roletami, iz leta 2012. Tlaki so v keramiki, parketu in laminatu. Stene in strop so v oplesku. Ogrevanje je na radiatorje in etažno plinsko peč. Sanitarije so bile prenovljene v letu 2012. Pripadajoča kletna shramba je klasične izvedbe. Stanovanju ne pripada nobeno lastno parkirišče.

Dejanske površine so bile preverjene na dan ogleda in znašajo po SIST ISO 9836:

E	H=2,39	NTP	tla	stene	strop	UTP	SUP
E	hodnik	5,30	laminat	valit	omet	5,30	
E	kopalnica	3,70	keramika	keramika	omet	3,70	
E	soba	13,30	parket	omet	omet	13,30	
E	soba	15,20	parket	omet	omet	15,20	
E	kuhinja	10,20	laminat	omet	omet	10,20	
E	wc	1,60	keramika	keramika	omet	1,60	
E	balkon	2,85	keramika				1,43
E	SKUPAJ	52,15				49,30	1,43
K	klet	4,90	beton	letve	omet		2,45
S	SKUPAJ	57,05				49,30	3,88

Za izračun so uporabljene površine iz Katastra stavb: 47,40 m² uporabnih in 55,90 m² vseh površin nepremičnine.

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 nepovezanima 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.

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.

Po pregledu opravljenih transakcij v neposredni bližini za slične nepremičnine (vir: GURS/ETN), v tem okolišu so bile primerljive transakcije.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju sem uporabil Dohodkovni in Tržni pristop. Nabavnovrednostni način ni primeren za ocenjevanje te vrste nepremičnine.

Dohodkovni pristop: je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti. Tako ocenjevalec spremeni načrtovani neto dohodek v sedanjo vrednost. Pri tem je potrebno oceniti neto tržno najemnino. Tako je neposredna kapitalizacija definirana kot konverzija pričakovanih dobičkov iz rednega poslovanja dohodkovne nepremičnine v enkratni znesek sedanje vrednosti nepremičnine.

Iz podatkov o dobičku in stopnji donosa dobimo razmerje iz katerih je razvidna vrednost cenjenega objekta v oziru na pridobljen prihodek in dobiček. Govorimo o donosu naložbe – nepremičnine, ki nam lahko prinaša denar, oziroma o naložbi denarja v nepremičnino in o njenem donosu.

Donos je odstotno razmerje, ki pove koliko zaslužimo pri naložbi – lastnini, ki jo imamo v posesti ali jo dajemo v najem. Z drugimi besedami, gre za obresti, za časovno vrednost denarja.

Diskontiranje, ki ga uporabljam, je analogno obrestnim obrestim. Višino diskontne mere, ki naj odseva sprotne tržne ocene časovne vrednosti denarja in tveganja, sem opredelil na 8,2 %, ki naj opredeljuje povprečen donos, ki jih naj prinašajo investicije v take objekte. Uporabljeno je bilo:

Nerizična stopnja (državni papirji, ...)	1,4 %
Nelikvidnost (čas do oddaje v najem)	2,0 %
Tveganje (neplačevanje najemnine)	1,5 %
Upravljanje (dajatve, ...)	1,3 %
Donos	6,2 %
Obnova kapitala (za 50 let je 2%)	2,0 %
Stopnja kapitalizacije	8,2 %

Trenutne razmere na trgu nepremičnin odražajo naslednje značilnosti:

- da ponudba ne dosega povpraševanja,
- da manjše enote dosegajo večjo ceno od velikih na enakih lokacijah,
- finančni pogoji prodaje oz. morebitni pogoji financiranja potencialnega kupca za obravnavano posest mi niso znani.

Najemnine za opremljena stanovanja se gibljejo od 2,1 do 5,3 €/m², oz. do 370,0 €/mesec, pri čemer, je cena odvisna predvsem od velikosti, lokacije, opremljenosti in starosti objekta. Za obravnavano stanovanje privzamem vrednosti najemnine 250,00 €/mesec (atraktivna lokacija, iskana velikost).

potencialna letna najemnina v EUR	cena najema EUR	površina m ²	število mesecev	vrednost letnega najema
stanovanje	250,00	52	12	3.000,00

Variabilni stroški: jih ne upoštevam (elektrika, voda, ogrevanje,..), ker predvidevam, da bi jih plačeval najemnik.

Vrednotenje opravi po Gordonovem modelu (ob predpostavki, da bo najem trajal neskončno dolgo). Tako je vrednost:

$$\text{Vrednost} = \frac{3.000,00}{0,082} = 36.585,37 \text{ €}$$

Po tej metodi se je spremenila načrtovana konverzija pričakovanih dobičkov iz rednega poslovanja dohodkovne nepremičnine s pomočjo neto tržne najemnine v enkratni znesek sedanje vrednosti nepremičnine.

Vrednost nepremičnine – stanovanje, po metodi donosa je 36.600,00 €.

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

- oddaljenost od trenutnega poslovnega središča
- dostopnost in vidnost
- velikost funkcionalnih enot in sama funkcionalnost prostorov
- dejanska starost
- vrsta transakcije

Pri rabljenih stanovanjih večje vrednosti dosegajo manjša in bolj novejša – obnovljena stanovanja, nižje vrednosti pa stanovanja, ki so večja kot 70,00 m² in v starejših slabše vzdrževanih objektih. Vendar je po poročilu GURS za leto 2017 in ½ leta 2018 trend cen v stalnem porastu.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 47,4/55,9 m² in osnovno starost iz 1965/2012/. Na primerljive prodane nepremičnine v bližnji okolici so se izvedle prilagoditve:

2018	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
Naselje	Endlicherjeva ulica x		Dalmatinska ulica x7		Betnavska cesta x9	
prodajna cena	57.500		59.000		92.000	
UTP neprem. [m2]	43,10		48,20		61,30	
NTP neprem. [m2]	49,00		50,30		72,20	
Cena €/m2	1.173,47		1.172,96		1.274,24	
ID posla	375.256		371.323		375.859	
Datum transakcije	feb.18	0%	jan.18	0%	feb.18	0%
Vrsta transakcija	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Makro lokacija	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Mikro lokacija	nadstropje	0%	nadstropje	0%	nadstropje	0%
Ind. in kol. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
NTP neprem. [m2]	49,00		50,30		72,20	
velikost nepremičnine	manjša	-1%	manjša	-1%	večja	1%
dvigalo	ne	0%	ne	0%	ne	0%
leto izvedbe	1956		1963		1965	
starost objekta	62		55		53	
Starost	večja	1%	slična	0%	enaka	0%
Obnova objekta	ne	5%	da	0%	da	0%
Obnova stanovanja	da	0%	da	0%	da	0%
UTP/NTP	0,88	0%	0,96	1%	0,85	0%
Možnost parkiranja	ne	0%	ne	0%	ne	0%
SKUPAJ		5%		0%		1%

ind. cena €/m ²	1.232,14		1.172,96		1.286,98	
Ponder	70%		15%		15%	
		Indikator	1.231,49	eur/m ²		

Izračun z indikatorjem:

$$55,90 \text{ m}^2 \times 1.231,49 \text{ €/m}^2 = 68.840,37 \text{ €}$$

Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem načinu znaša 68.850,00 €.

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni dodano, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin. Razlika v oceni med metodo donosa in primerjalno metodo nastaja vsled trenutnega razmerja doseganja cen najemnin in prodaje nepremičnin.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Iz pregleda prodanih stanovanj kot ponudb, je razvidno, da v večini primerov ne glede na starost stanovanja je očitno le lokacija tista, ki odloča o sami prodajni vrednosti stanovanja. Tako ob upoštevanju starosti objekta in lokacije ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo

tržno vrednost za nepremičnino, ID znak 659-3203-2:	68.850,00 €.
---	--------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.10.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

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.

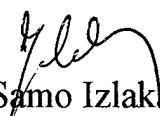
Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

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

16.10.2018


Samo Izlakar

PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalne nepremičnine;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- 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 mojo 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.


Samo Izlakar



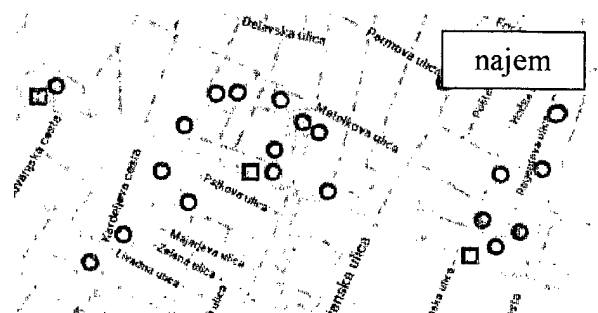
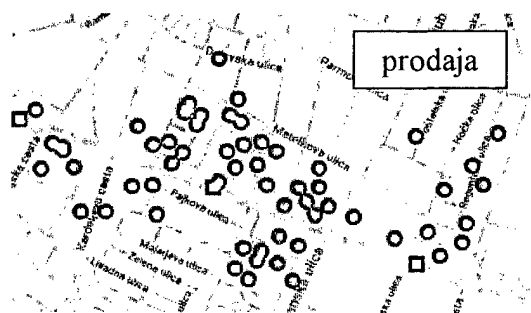
Primerjalni podatki GURS/etn za stanovanja od januar 2017 do oktober 2018:

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	NTP	UTP	BRUTO
370.462	60.000	29.1.2018	659	TABOR	FERKOVA ULICA	Stan	1969	nadstropje	60,7	53,7	61
371.323	59.000	29.1.2018	659	TABOR	DALMATINSKA ULICA	Stan	1963	nadstropje	50,3	48,2	50
375.859	92.000	21.2.2018	659	TABOR	BETNAVSKA CEST	Stan	1965	nadstropje	72,2	61,3	72
375.256	57.500	27.2.2018	659	TABOR	ENDLICHERJEVA ULICA	Stan	1956	nadstropje	49	43,1	49
374.739	60.000	9.3.2018	678	SPODNJE	GORIŠKA ULICA	Stan	1968	nadstropje	65,4	58,6	65
374.976	40.000	11.3.2018	678	SPODNJE	LJUBLJANSKA ULICA	Stan	1968	nadstropje	34,2	32	34
375.175	53.500	16.3.2018	659	TABOR	ENDLICHERJEVA ULICA	Stan	1954	nadstropje	46,9	39,1	47

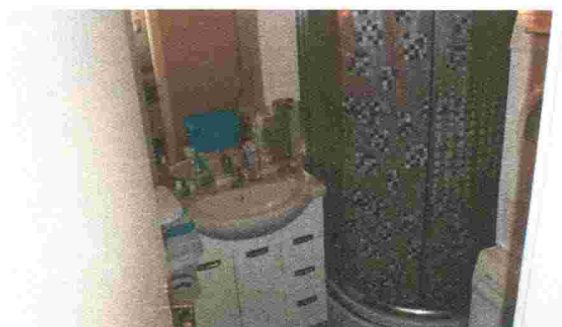
prodaja

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Št. stavbe	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	Oddano
363.607	250	16.12.2017	659	TABOR	3111	BETNAVSKA CEST	Stan	1955	pritličje	46,93
372.433	100	1.1.2018	659	TABOR	3111	BETNAVSKA CEST	Stan	1955	nadstropje	46,5
359.596	250	1.1.2018	659	TABOR	3470	FERKOVA ULICA	Stan	1970	pritličje	65,2
372.535	367	27.2.2018	678	SPODNJE	2259	KARDELJEVA CEST	Stan	1980	nadstropje	82,5
380.663	180	29.5.2018	659	TABOR	2854	Parmova ulica	Stan	1935	klet	48
384.995	290	19.6.2018	659	TABOR	2854	Parmova ulica	Stan	1935	nadstropje	68
389.690	193	1.8.2018	659	TABOR	3332	REGENTOVA ULICA	Stan	1972	nadstropje	42,3

najem



Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.10.2018 - 10:48:00

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 659-3203-2
katastrska občina	659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se popravi vpis.Na podlagi obvestila GURS, Območne geodetske uprave Maribor št. 02132-00874/2010-2 z dne 13. 8. 2010
naslov:	št. 2 v prišliju, Betnavska c. 69 2000 Maribor - dostava

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
na nepremičnini:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 (ID 5373075)
ID pravice	10136375

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	9754698
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	2210973*****
osebno ime:	Sofija Jašaraj Balaj
naslov:	Betnavska cesta 069, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika	23.12.2013 14:43:33
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
16225104	23.12.2013 14:58:24	401 - vknjižena hipoteka
17869989	24.03.2016 11:43:36	401 - vknjižena hipoteka
18252174	26.09.2016 17:31:16	401 - vknjižena hipoteka
18353267	18.11.2016 10:08:07	401 - vknjižena hipoteka
18649876	29.03.2017 10:12:47	401 - vknjižena hipoteka
18733742	03.05.2017 18:32:16	401 - vknjižena hipoteka
19281027	16.02.2018 15:01:11	401 - vknjižena hipoteka

19518085	22.06.2018 09:46:56	401 - vknjižena hipoteka
----------	---------------------	--------------------------

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	16225104	
čas začetka učinkovanja	23.12.2013 14:58:24	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	60.000,00 EUR	
obresti	3 % letno	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.12.2019	
imetnik:		
1. EMŠO:	1005936*****	
osebno ime:	Hamit Jašaraj	
naslov:	Ulica Staneta Severja 010, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	23.12.2013 14:58:24	
zveza - ID osnovnega položaja:	9754698	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16225105	23.12.2013 14:58:24	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	16225105
čas začetka učinkovanja	23.12.2013 14:58:24
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa opr. št. SV 1572/2013 z dne 23.12.2013	

ID pravice / zaznambe	17869989	
čas začetka učinkovanja	24.03.2016 11:43:36	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	26.837,25 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	04.03.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 26.837,25 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 94/2016 z dne 16.03.2016.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	24.03.2016 11:43:36	
zveza - ID osnovnega položaja:	9754698	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17869990	24.03.2016 11:43:36	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnambe 17869990
čas začetka učinkovanja 24.03.2016 11:43:36
vrsta pravice / zasnambe 706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe
dodatni opis:
Zasnamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 94/2016 z dne 16. marca 2016 v zvezi s popravnim sklepom opr. št. Z 94/2016 z dne 22. 03. 2016.

ID pravice / zasnambe 18252174
čas začetka učinkovanja 26.09.2016 17:31:16
vrsta pravice / zasnambe 401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)
podatki o vsebini pravice / zasnambe
terjatev: 181,45 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.03.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 181,45 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. VL 86340/2016 z dne 02.09.2016.
imetnik:
1. matična številka: 5067677000
firma / naziv: STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.
naslov: Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 26.09.2016 17:31:16
zveza - ID osnovnega položaja: 9754698
pravice / zasnambe pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18252175	26.09.2016 17:31:16	712 - zasnamba izvršbe

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

ID pravice / zasnambe 18252175
čas začetka učinkovanja 26.09.2016 17:31:16
vrsta pravice / zasnambe 712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 86340/2016
dodatni opis:
Zasnamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. VL 86340/2016 z dne 02.09.2016.

ID pravice / zasnambe 18353267
čas začetka učinkovanja 18.11.2016 10:08:07
vrsta pravice / zasnambe 401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)
podatki o vsebini pravice / zasnambe
terjatev: 93,64 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 19.04.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 93,64 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 481/2016 z dne 14. 11. 2016.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 18.11.2016 10:08:07
zveza - ID osnovnega položaja: 9754698

pravice / zasnambe pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18353268	18.11.2016 10:08:07	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnambe 18353268
čas začetka učinkovanja 18.11.2016 10:08:07
vrsta pravice / zasnambe 706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe
dodatni opis:
Zasnamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 481/2016 z dne 14. 11. 2016.

ID pravice / zasnambe 18649876
čas začetka učinkovanja 29.03.2017 10:12:47
vrsta pravice / zasnambe 401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)
podatki o vsebini pravice / zasnambe
terjatev: 2.574,25 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 17.11.2010
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v skupnem znesku 2.574,25 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 161779/2010 z dne 23.3.2017.
imetnik:
1. matična številka: 5067677000
firma / naziv: STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.
naslov: Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 29.03.2017 10:12:47
zveza - ID osnovnega položaja: 9754698
pravice / zasnambe pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18649877	29.03.2017 10:12:47	712 - zasnamba izvršbe

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

ID pravice / zasnambe 18649877
čas začetka učinkovanja 29.03.2017 10:12:47
vrsta pravice / zasnambe 712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka VL 161779/2010
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 161779/2010 z dne 23.3.2017 v zvezi s sklepi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 161779/2010 z dne 17.11.2010, opr. št. VL 45394/2011 z dne 8.4.2011, opr. št. VL 180466/2011 z dne 28.11.2011, opr. št. VL 215472/2013 z dne 6.1.2014, opr. št. VL 174925/2013 z dne 6.11.2013, opr. št. VL 99072/2014 z dne 21.7.2014, opr. št. VL 175408/2014 z dne 19.12.2014, opr. št. VL 58160/2015 z dne 19.5.2015 in opr. št. VL 116402/2015 z dne 3.10.2015.

ID pravice / zaznambe	18733742	
čas začetka učinkovanja	03.05.2017 18:32:16	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	138,33 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	27.01.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 138,33 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 7. 4. 2017, VL 30420/2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5067677000	
firma / naziv:	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.	
naslov:	Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2017 18:32:16	
zveza - ID osnovnega položaja:		
9754698		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18733743	03.05.2017 18:32:16	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18733743
čas začetka učinkovanja 03.05.2017 18:32:16
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 30420/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 7. 4. 2017, VL 30420/2017.

ID pravice / zaznambe	19281027
čas začetka učinkovanja	16.02.2018 15:01:11
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	396,22 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	24.02.2017
dodatni opis:	

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 396,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 129004/2017 z dne 29.12.2017.

imetnik:

1. matična številka: 5067677000
firma / naziv: STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.
naslov: Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 16.02.2018 15:01:11

zveza - ID osnovnega položaja:

9754698

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19281028	16.02.2018 15:01:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19281028
čas začetka učinkovanja 16.02.2018 15:01:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka VL 129004/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 129004/2017 z dne 29.12.2017.

ID pravice / zaznambe	19518085	
čas začetka učinkovanja	22.06.2018 09:46:56	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 3203 del stavbe 2 (ID 5690125)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	30.168,61 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	28.05.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 30.168,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1195/2018 z dne 20. 6. 2018.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	22.06.2018 09:46:56	
zveza - ID osnovnega položaja:		
9754698		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19518086	22.06.2018 09:46:56	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19518086
čas začetka učinkovanja 22.06.2018 09:46:56
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

opr. št. postopka I 1195/2018

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1195/2018 z dne 20. 6. 2018.