Borut Barlič, sodni cenilec
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 884/2022

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

Parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor
(ID znak: del stavbe 677-1882-336)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 7.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika (Kristijan Gajšek) do 1/2 do celote: 3.550 EUR

Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 327/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 327/2019
Datum vrednotenja	26. 09. 2022
Datum poročila	05. 10. 2022
Datum ogleda	26. 09. 2022
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Izvajalec	Sodni cenilec Borut Barlič, Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/2 od celote Kristijan Gajšek, Pohorska ulica 021, 2000 Maribor in do 1/2 od celote Janja Gajšek, Pohorska ulica 021, 2000 Maribor (Vir: eZK, 05. 10. 2022)

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE - BORUT BARLIČ Razlagova ul. 15 MARIBOR

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

Parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor
(ID znak: del stavbe 677-1882-336)

Predmet ocene vrednosti je parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 677-1882-336), v k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. Poslovno-stanovanjska stavba, stavba št. 1882, je bila zgrajena leta 2001, zasnovana je v 6-ih etažah, v katerih se nahaja 40 stanovanj in 70 poslovnih prostorov (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2018 obnova fasade). Ocenjevano parkirno mesto se nahaja v 1. etaži v garaži objekta, ki je dostopno preko skupnega notranjega stopnišča ali z dvigalom. Garaža je urejena s talnimi označbami, tlak je betonski. Vhod/uvoz v garažo je iz V strani objekta s kote terena (avtomatka dvižna vrata).
Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene, asfaltirane in ozelenjene površine porasle z okrasno vegetacijo. Teren, na katerem stoji objekt, je raven.

Presojanje skladnosti gradnje[1]:
Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji, stavba je bila zgrajena leta 2001.

Na dan ogleda na objektu ni vidnih dozidav oz. posegov v samo konstrukcijo. Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 677 1066, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor, in ima zaznambo javnega dobra, preko parcele, ID znak: parcela 677 1068/1, ki do 1/1 od celote predstavlja 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini (imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE stavba 1882).

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da je na ocenjevani nepremičnini vknjiženo breme, kot je razvidno iz poglavja 3.1. Pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 26. 09. 2022. Ogled nepremičnine smo opravili 26. 09. 2022.

[1] *Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.*

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena parkiranju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *<u>način tržnih primerjav</u>*, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanji*.

<u>Nabavnovrednostnega načina</u> nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali *<u>na donosu zasnovanega načina</u>*, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

<u>Iz analize trga sledi:</u>

- Opravili smo analizo cen *parkirnih mest* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s parkirnimi mesti/garažami* prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *<u>nepremičnin</u>* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *<u>podobnih parkirnih mest</u>* se gibljejo od 4.000 EUR/m^2 do 8.500 EUR/m^2 v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da ocenjevana nepremičnina ni zavedena med kupoprodajnimi transakcijami v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

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

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 7.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika (Kristijan Gajšek) do 1/2 do celote: 3.550 EUR

Maribor, 05. 10. 2022

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BORUT BARLIČ
Razlagova ul. 15
MARIBOR

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI 6
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI 6
2.1 Narava in vir informacij 6
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti 7
2.3 Splošne in posebne predpostavke 7
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave 8
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti 8
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 8
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska 8
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe 8
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe 9
3.3 Opis lokacije predmetne posesti 10
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti 13
3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a 14
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga 15
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 15
5.1 Način tržnih primerjav 15
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave 15
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav 17
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI 18
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 18
8 PRILOGE 21

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve 6
Tabela 2: Bremena 8
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine 10
Tabela 4: Površine po GURS 14
Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u 14
Tabela 6: Primerljive nepremičnine – garaže/parkirni prostori 16
Tabela 7: Izračun ocene vrednosti garažnih parkirnega mesta s pomočjo načina tržnih primerjav 17

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba 9
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine 11
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine 11
Slika 4: Dostop 12
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture 12
Slika 6: Kataster stavb grafika 13
Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo 14

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 677-1882-336)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 327/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 327/2019
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/2 od celote Kristijan Gajšek, Pohorska ulica 021, 2000 Maribor in do 1/2 od celote Janja Gajšek, Pohorska ulica 021, 2000 Maribor (Vir: eZK, 05. 10. 2022)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	26. 09. 2022
Datum poročila	05. 10. 2022
Datum ogleda	26. 09. 2022

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo številka 1882 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER* ter *z Elaboratom za vpis stavbe v kataster stavb k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, št. stavbe 1882, datum: 18. 04. 2005* in *z Elaboratom za vpis stavbe v kataster stavb k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, št. stavbe 1882, datum: 30. 07. 2013.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (VALUER, Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi) ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Sam nisem sodni cenilec za kmetijska in gozdna zemljišča, razpolagam z ustreznimi znanji za vrednotenje teh nepremičnin kot pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in jih po odredbi in ob soglasju sodišča izvedem.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo številka 1882 je izveden vpis v kataster nepremičnin.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da je na ocenjevani nepremičnini vknjiženo breme, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Bremena

Šifra ko:	Ime ko	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak	Bremena:	Plomba:
677	ZGORNJE RADVANJE	1882	336	del stavbe 677-1882-336	**401 - vknjižena hipoteka** (1)	Ne

Vir: eZK na dan 05. 10. 2022.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER,* od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču, na katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina, *za območja stanovanj (100 %),* kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba

Vir: VALUER, PIS, 2022.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST
   Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI
   Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. FINANČNA UPRAVIČENOST
   Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.
4. ANALIZA DONOSNOSTI
   Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER.*

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *poslovno-stanovanjske stavbe,* kar predstavlja tudi 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. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša.
Poslovno-stanovanjski objekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša (stanovanja v lokalnem okolju dosegajo najvišjo vrednost, kakšna druga raba ni verjetna). Predmet cenitve je parkirno mesto v garaži v etažni lastnini.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor, v k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. V bližini se nahajajo javne ustanov, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

Lokacija:	podeželje	predmestje	**mesto**
Pozidanost:	do 25 %	**med 25 % in 75 %**	nad 75 %
Tip soseske:	**stanovanjska**	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	**do 1 km**	od 1 do 5 km	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	**do 1 km**	od 1 do 5 km	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše	**uravnoteženo**	večje
Rast cen:	padajoča	**stabilna**	hitra
Običajni čas trženja:	do 6 mes	**med 6 in 12 mes**	nad 12 mes

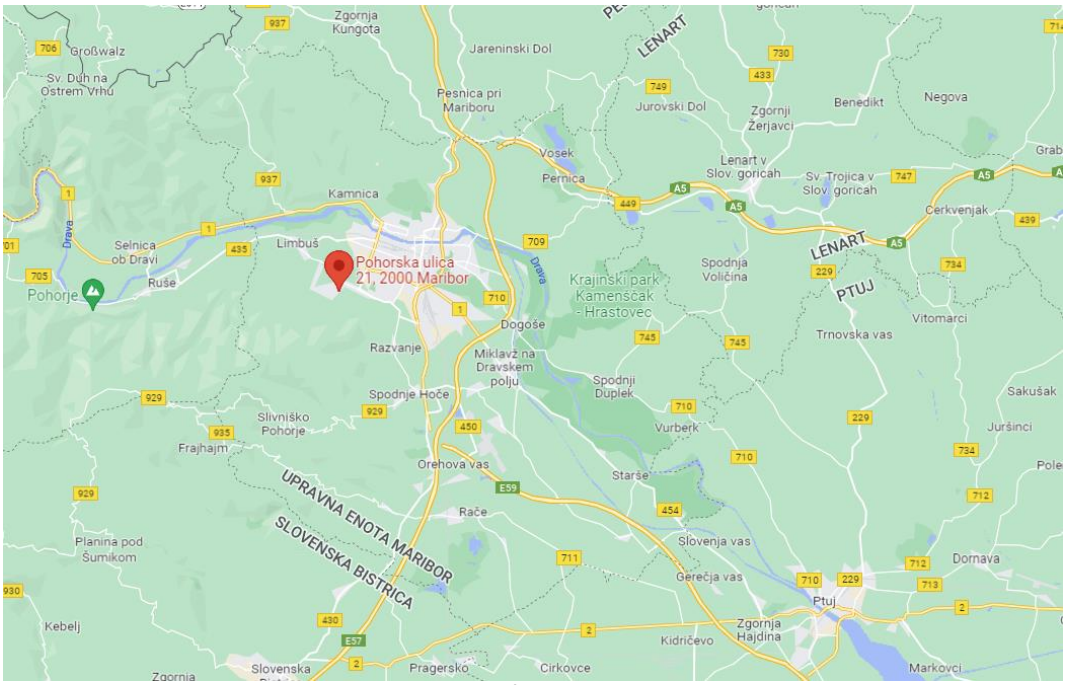
Mestna občina Maribor[2] sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2020 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2020 je imela občina približno 112.400 prebivalcev (približno 55.890 moških in 56.510 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 762 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km^2).
- 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 -6,8 (v Sloveniji -2,5). 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 15,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 9,1 (v Sloveniji 6,2).
- Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 57 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

[2] *Vir: Statistični urad Republike Slovenije.*

- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine

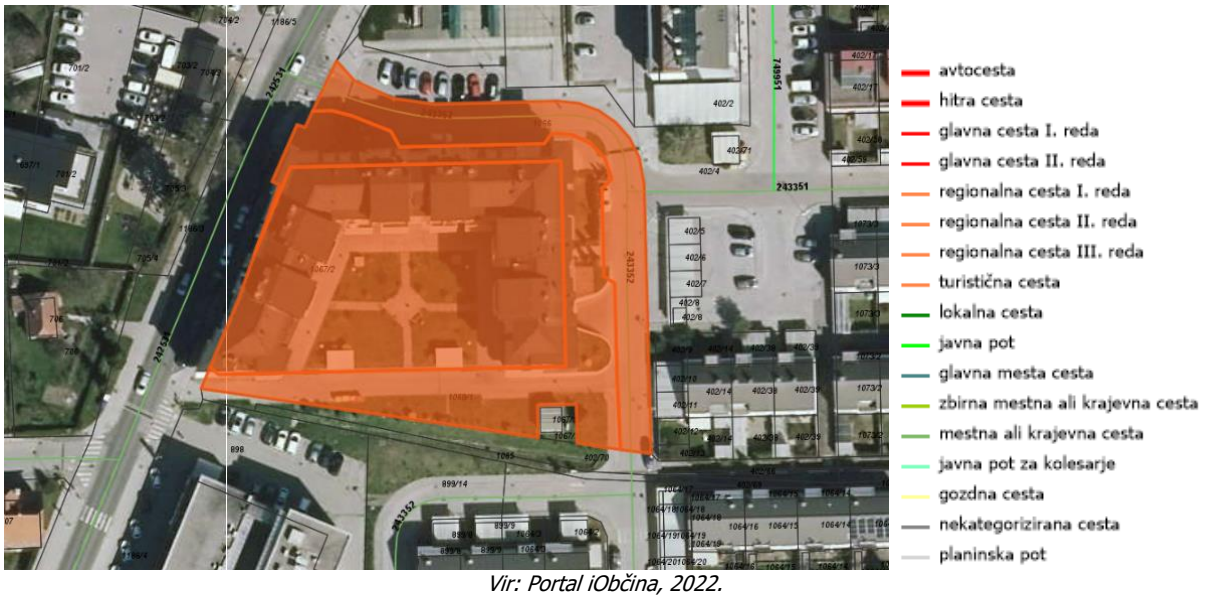


Vir: Google maps, 2022.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine

Vir: Google maps, 2022.

Slika 4: Dostop



Vir: Portal iObčina, 2022.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 677 1066, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor, in ima zaznambo javnega dobra, preko parcele, ID znak: parcela 677 1068/1, ki do 1/1 od celote predstavlja 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini (imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE stavba 1882).

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture

Vir: Portal iObčina, 2022.

Stavba je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 677-1882-336), v k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. Poslovno-stanovanjska stavba, stavba št. 1882, je bila zgrajena leta 2001, zasnovana je v 6-ih etažah, v katerih se nahaja 40 stanovanj in 70 poslovnih prostorov (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2018 obnova fasade). Ocenjevano parkirno mesto se nahaja v 1. etaži v garaži objekta, ki je dostopno preko skupnega notranjega stopnišča ali z dvigalom. Garaža je urejena s talnimi označbami, tlak je betonski. Vhod/uvoz v garažo je iz V strani objekta s kote terena (avtomatka dvižna vrata).
Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene, asfaltirane in ozelenjene površine porasle z okrasno vegetacijo. Teren, na katerem stoji objekt, je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika

Vir: VALUER, eGP, 2022.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

LOKACIJA: Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor, v k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE, v Mestni občini Maribor. V bližini se nahajajo javne ustanov, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo številka 1882 je izveden vpis v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površine po GURS

	površina (m^2)
Parkirno mesto v garaži, ID znak: del stavbe 677-1882-336	
garažni parkirni prostor	12,50
SKUPAJ:	**12,50**

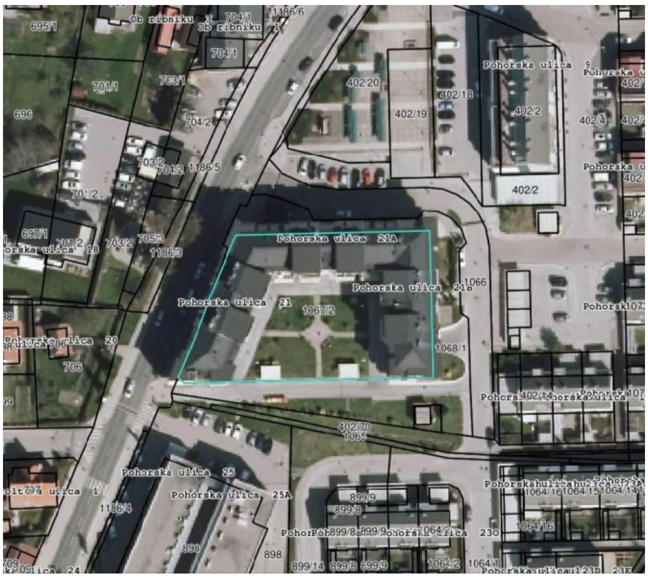
Vir: GURS, 2022.

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:	Parcelna številka:
677	ZGORNJE RADVANJE	1882	336	del stavbe 677-1882-336	Pohorska ulica 21, 2000 Maribor	2001	/	2018	Da	12,50	12,50	/	/	garažno parkirno mesto	1067/2
Skupaj:										**12,50**	**12,50**				

Vir: GURS, 2022.

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2022.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

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

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *parkirno mesto v garaži:*

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.

- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za parkirna mesta statistična analiza v lokalnem okolju ni pokazala vpliva leta izgradnje na ceno, v izbranem rangu, zato prilagoditev ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, zato prilagoditev ne opravimo.
- Površina zemljišča – Nepremičnine se nahajajo v etažni lastnini.
- Neto tlorisna površina – Ocenjevana in primerljive nepremičnine so podobne velikosti, zato prilagoditev ne opravimo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (vse nepremičnine imajo podoben dostop, zato te prilagoditve ne opravljamo).

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 6: Primerljive nepremičnine – garaže/parkirni prostori

Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**636808**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**628450**

Primerljiva nepremičnina 3	
ID posla	**PR-544058**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 7: Izračun ocene vrednosti garažnih parkirnega mesta s pomočjo načina tržnih primerjav

PrimerjA9:T35alni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
	del stavbe 677-1882-336	del stavbe 677-109-54		del stavbe 660-4726-124		del stavbe 677-1882-314	
ID posla		636808		628450		PR-544058	
Cena			4.100,00		6.900,00		7.000,00
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		09. 12. 2021	550,12	13. 10. 2021	925,80	02. 05. 2021	1.504,46
		13,42%		13,42%		21,49%	
Korigirana cena			4.650,12		7.825,80		8.504,46
Lokacija		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Naslov stavbe	Pohorska ulica 21, 2000 Maribor	POHORSKA ULICA 9		Studenška ulica 105		/	
Katastrska občina	677 - ZGORNJE RADVANJE	677 - ZGORNJE RADVANJE		660 - STUDENCI		677 - ZGORNJE RADVANJE	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	2001	2002	0,00	2019	0,00	2001	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	12,50	12,50	0,00	12,80	0,00	12,90	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			4.650,12		7.825,80		8.504,46
Uteži			33,33%		16,67%		50,00%
Ocena TV	**EUR/PM**	**7.106,57**					
Ocena TV	**EUR/PM zaokroženo**	**7.100,00**					

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s parkirnimi mesti/garažami* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m^2. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *parkirnega mesta v garaži*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	7.107	EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0,00	EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0,00	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	7.107	EUR	
zaokroženo:	7.100	EUR	
za lastniški delež do 1/2 od celote Kristijan Gajšek	3.550	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena parkiranju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *<u>način tržnih primerjav</u>*, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanji*.

<u>Nabavnovrednostnega načina</u> nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali *<u>na donosu zasnovanega načina</u>*, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

<u>Iz analize trga sledi:</u>

- Opravili smo analizo cen *parkirnih mest* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s parkirnimi mesti/garažami* prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih parkirnih mest* se gibljejo od 4.000 EUR/m^2 do 8.500 EUR/m^2 v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da ocenjevana nepremičnina ni zavedena med kupoprodajnimi transakcijami v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

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

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 7.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika (Kristijan Gajšek) do 1/2 do celote: 3.550 EUR

Maribor, 05. 10. 2022

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BORUT BARLIČ
Razlagova ul. 15
MARIBOR

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Parkirno mesto v garaži na naslovu Pohorska ulica 21, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 677-1882-336).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo 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.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

Sodni cenilec

V Mariboru, dne 05. 10. 2022

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 2: Fotografije
PRILOGA 3: ZK izpisek
PRILOGA 4: Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Kristijan Gajšek

kot lastnik ocenjevane nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložil sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
    - ogled nepremičnine;
    - identifikacijo izvajalca;
    - identifikacijo naročnika;
    - identifikacijo uporabnika;
    - identifikacijo predmeta cenitve;
    - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
    - podlago vrednosti – tržna vrednost;
    - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
    - datum ocene vrednosti;
    - omejitvene pogoje;
    - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
    - tri pisne izvode poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

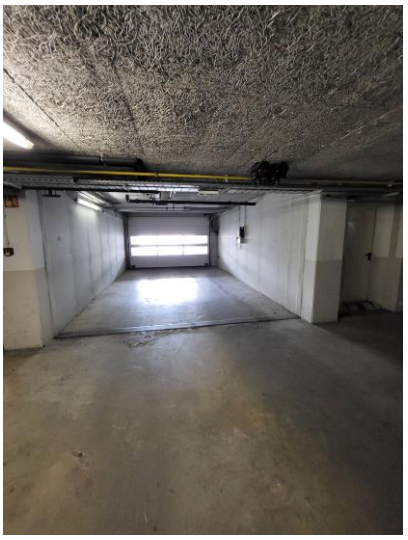
Kristijan Gajšek

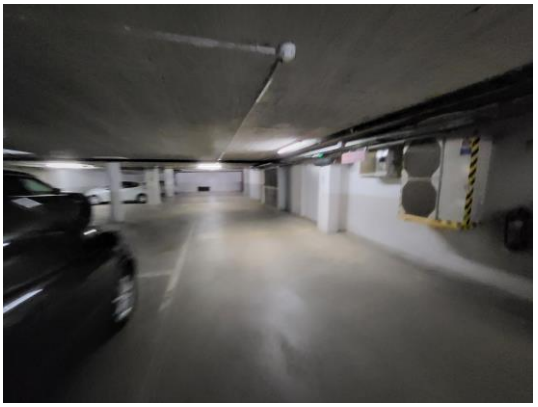
_____

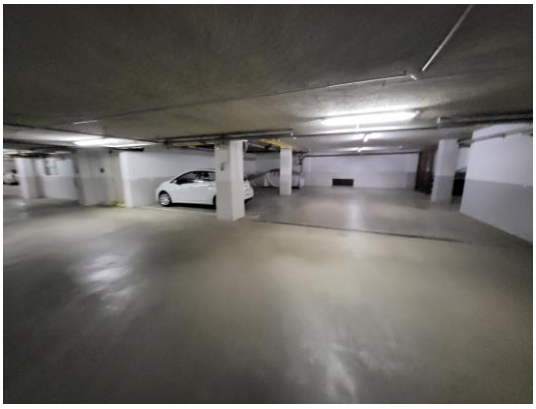
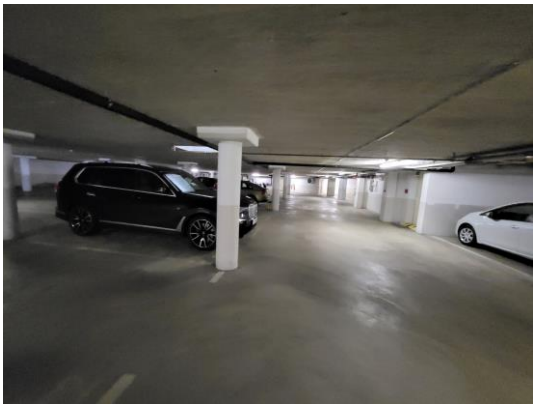
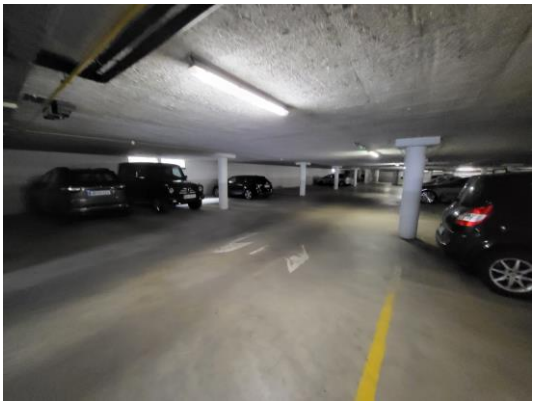
PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

Parkirno mesto, ID znak: del stavbe 677-1882-336:





Vir: Lasten, 2022.

PRILOGA 3: ZK izpisek

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.10.2022 - 11:26:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: del stavbe 677-1882-336

katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE **stavba** 1882 **del stavbe** 336 (ID 5450580)
vrsta: 6 - glej opis
opis: Na podlagi etažnega načrta se odpiše parkirno mesto št. 40, v izmeri 12,50 m2, v kleti, osrednji del, Pohorska ulica 21, 21/a, 21/b, z identifikacijsko številko 336.E.
naslov: parkirno mesto št. 40, v kleti, osrednji del, Pohorska ulica 21, 21/a, 21/b 2000 Maribor - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna 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** 677 ZGORNJE RADVANJE **stavba** 1882 (ID 5373542)
   ID pravice 9846696

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16579054
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0108973******
   osebno ime: Kristijan Gajšek
   naslov: Pohorska ulica 021, 2000 Maribor

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
22626751	07.06.2022 09:26:35	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 16579055
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2106977******
   osebno ime: Janja Gajšek
   naslov: Pohorska ulica 021, 2000 Maribor

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22626751
čas začetka učinkovanja 07.06.2022 09:26:35

1/2

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 677 ZGORNJE RADVANJE **stavba** 1882 **del stavbe** 336 (ID 5450580)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 137.262,23 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 13.10.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 137.262,23 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 327/2019 z dne 3.6.2022 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 327/2019 z dne 14.2.2019.

imetnik:

1. matična številka: 6339620000
   firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
   naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
16579054

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22626752	07.06.2022 09:26:35	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22626752
čas začetka učinkovanja 07.06.2022 09:26:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 327/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 327/2019 z dne 3.6.2022 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 327/2019 z dne 14.02.2019.