



I 450/2022

OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za nepremičnine,
posamezni del stavbe
ID znak: 659-1581-6

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

avgust 2022

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	I 450/2022
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	18.7.2022
Datum prejema naročila:	25.7.2022
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	8.8.2022
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	20.8.2022
Število izročenih izvodov:	2 (dva) izvoda + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: Sebastijan HRASTNIK, Trg D. Kvedra 5, Maribor, ki ga zastopa odv. Maja Vogrin iz Maribora,

zoper

dolžnika: Zoran ŽILAREVIĆ, Korčetova ul. 10, Maribor,

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

➤ posamezni del stavbe ID znak: 659-1581-6, last dolžnika do 1/1 celote.

Ocenjena tržna vrednost

za nepremičnine, posamezni del stavbe ID znak: 659-1581-6, zaokroženo znaša:	62.500,00 €
---	--------------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 8.8.2022 za nepremičnine proste vseh bremen.

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

POVZETEK OCENITVE:

v izvršilni zadevi upnika Sebastijan HRASTNIK, Trg D. Kvedra 5, Maribor, ki ga zastopa odv. Maja Vogrin iz Maribora, zoper dolžnika Zoran ŽILAREVIČ, Korčetova ul. 10, Maribor, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

➤ posamezni del stavbe ID znak: 659-1581-6, last dolžnika do 1/1 celote.

Vrsta vrednosti

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

Ogled na kraju samem

Ogled nepremičnine je bil opravljen 8.8.2022. Dolžnik se ogleda ni udeležil, niti ni omogočil ogleda nepremičnine. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom in po uradnih podatkih Katastra stavb.

Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 8.8.2022.

Ocenitev

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

Metodologija vrednotenja

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 659-1581-6, zaokroženo znaša:
62.500,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 8.8.2022 za nepremičnine proste vseh bremen.

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

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

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

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.

20.8.2022

Samo Izlakar

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve so dolžniku solastne nepremičnine, posamezni del stavbe ID znak: 659-1581-6, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja stanovanje na naslovu Radvanjska cesta 6, Maribor.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče v Mariboru.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 8.8.2022. Dolžnik se ogleda ni udeležil, niti ni omogočil ogleda nepremičnine. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom in po uradnih podatkih Katastra stavb v soglasju z upnikom.

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

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

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

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

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

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

OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

Lokacija: same nepremičnine je v predelu večstanovanjskih objektov in enodružinskih hiš naselja MČ Tabor, v bližini vseh javnih objektov.

Zemljišče: je opremljeno z javnimi vodovodom, kanalizacijo, plinovodom in elektrovirom. Dvozna cesta je asfaltirana. Parkirišča so locirana ob objektu.

Namenska raba: zemljišče in objekt v celoti ležijo v ureditvenem stanovanjsko poslovnem območju MČ Tabor - Maribor.

Dostop: je po javni asfaltni cesti.

Varovanje in prepovedi ter omejitve: na nepremičnino je vpisanih več hipotek z zaznambo izvršbe.

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 27.7.2022):

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJ.	DELEŽ	STATUS
Zoran Žilarevič	Korčetova ulica 010, 2000 Maribor	1986	1/1	Lastnik

vir: ZK

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 659 številka stavbe 1581

Katastrska občina:	659 Tabor
Številka stavbe:	1581
Status stavbe:	Katastrski spis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	0
Številka etaž:	0
Etaza, ki je pritličje:	0
Številka stanovanj:	0
Številka poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	Samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	175,8 m
Najvišja višinska kota stavbe:	200,1 m
Karakteristična visina stavbe:	178,7 m
Leto izgradnje stavbe:	1960
Material nosilne konstrukcije:	beton
Leto obnove fasade:	0
Leto obnove strehe:	0
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele
659 Tabor	1581

Naslovi stavbe

Maribor, Maribor, Kadvaška cesta 6

Katastrska občina 659 številka stavbe 1581 posamezni del 6, ID znak 659-1581-6:

Številka dela stavbe:	6
Naslov:	Maribor, Maribor, Kadvaška cesta 6
Št. stanovanj ali pos. prostora:	6
Status:	Katastrski spis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	11,2 m ²
Neto tlorisna površina:	11,7 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	TAMSTAN, družba za projektiranje, inženiring in storitve d.o.o.
Status upravnika:	R - registrirani
Dvigalo:	Ni
Leto obnove instalacij:	0
Leto obnove oken:	2006
Prostornina rezervoarjev in silosov:	0
Del stavbe v etazni lastnini:	0
Skupni del stavbe v etazni lastnini:	0
Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
Stavba na površini	11,2 m ²
Klet	4,5 m ²

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

Objekt št. 1581: je večstanovanjska stavba K+P+2 iz leta 1900, ki ima obnovljeno streho s kleparskimi izdelki in obnovljeno izolirano fasado. Objekt nima dvigala. Parkirišča so ob objektu. Objekt izgleda redno vzdrževan.

Stanovanje se nahaja v pritličju. Okna so pvc z dvojno termopan zasteklitvijo in pvc roletami iz leta 2005. Takrat se je tudi obnovila kopalnica. Ocenjuje se, da je stanovanje finalizirano v srednjem cenovnem razredu. Stanovanju ne pripada nobeno lastno parkirišče.

Površine so bile povzete iz katastra stavb: 33,2 m² uporabnih in 37,7 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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

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

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

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.

ANALIZA PODATKOV

Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča

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

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

Analiza okolja in trga nepremičnin

Makroekonomski kazalniki razvoja Republike Slovenije kažejo pozitivno rast tako v gospodarstvu kot v zasebni potrošnji. Vsled tega je oživel tudi trg nepremičnin, kjer se je povečalo tako število transakcij kot same prodajne cene nepremičnin. Povečanje je očitno v samih lokalnih centrih in atraktivnih lokacijah kot tudi na ostalih lokacijah. Vsled pandemije Covid19 ni pravih pokazateljev, da bi prodajne cene padle, zmanjšalo se je le število transakcij.

(vir: GURS Umari)

Vrednost prodanih nepremičnin v Sloveniji v 2021/22

V prvi polovici letošnjega leta je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu za malenkost manjše kot v drugi polovici lanskega leta oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost bančnih kreditov, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije. Visoke cene stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008. V letu 2021 je največja rast cen stanovanj po letu 2007. Rabljena stanovanja na ravni države so se lani glede na leto prej podražila za 18 odstotkov, rabljena stanovanja v Ljubljani za 17,2 odstotka, v Mariboru za 19 odstotkov.

Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena. (vir: GURS)

Urbanistični predpisi: objekt je zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi, ki so urejali ureditev tega predela naselja v občini Maribor.

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 7,8 %, ki naj opredeljuje povprečen donos, ki jih naj prinašajo investicije v take objekte. Uporabljeno je bilo:

Nerizična stopnja (državni papirji, ...)	1,0 %
Nelikvidnost (čas do oddaje v najem)	2,0 %
Tveganje (neplačevanje najemnine)	1,5 %
Upravljanje (dajatve, ...)	1,3 %
Donos	5,8 %
Obnova kapitala (za 50 let je 2%)	2,0 %
Stopnja kapitalizacije	7,8 %

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 4,7 do 9,6 €/m², oz. do 390,0 €/mesec, pri čemer, je cena odvisna predvsem od velikosti, lokacije, opremljenosti in starosti objekta. Za obravnavano stanovanje privzamem vrednosti najemnine 270,00 €/mesec (lokacija, iskana velikost).

potencialna letna najemnina v EUR	cena najema EUR	površina m ²	število mesecev	vrednost letnega najema
stanovanje	270,00	33,00	12	3.240,00

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:

$$\text{Vrednost} = \frac{3.240,00}{0,078} = 41.538,46 \text{ €}$$

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 42.000,00 €.

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 trend cen v stalnem porastu.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 33,2/37,7 m² in osnovno starost iz 1900/2005. Na primerljive prodane nepremičnine v bližnji okolici so se izvedle prilagoditve:

Nepremičnina 1: stanovanje v II. nadstropju, velikosti 33,5/37,6 m² v stavbi K+P+5 iz leta 19689, z obnovo strehe v 1999 in fasade v 2010. Parkirišča so ob stavbi v nezadostnem številu. Stavba je locirana cca 0,3 km od obravnavane nepremičnine.

Nepremičnina 2: stanovanje v pritličju, velikosti 37,7 m² v stavbi K+P+1 iz leta 1940, z obnovo strehe v 2013 in fasade 1970 ter zamenjavo oken v 2013. Parkirišča so ob stavbi v nezadostnem številu. Stavba je locirana cca 0,3 km od obravnavane nepremičnine.

Nepremičnina 3: stanovanje v II. nadstropju, velikosti 31,6/37,9 m² v stavbi K+P+2 iz leta 1953, z obnovo strehe v 2001 in fasade v2002. Parkirišča so ob stavbi v nezadostnem številu. Stavba je locirana cca 0,4 km od obravnavane nepremičnine

2022	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
Naselje	Goriška ulica x		Ljubljanska ulica x		Celjska ulica x	
prodajna cena	70.000		63.500		65.000	
UTP neprem. [m2]	33,50		37,70		31,60	
NTP neprem. [m2]	37,60		37,70		37,90	
Cena € m2	1.861,70		1.684,35		1.715,04	
ID posla	638.945		645.306		661.798	
Datum transakcije	13.1.2022	2%	17.2.2022	2%	6.7.2022	0%
Vrsta transakcija	ProTrg	0%	ProTrg	0%	ProTrg	0%
Makro lokacija	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Mikro lokacija	2. nadstropje	-2%	0. pritličje	0%	2.nadstropje	-2%
Ind. in kol. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
NTP neprem. [m2]	37,60		37,70		37,90	
velikost nepremičnine	enako	0%	enako	0%	enako	0%
dvigalo	Da	0%	Ne	0%	Ne	2%
leto izvedbe	1968		1940		1953	

starost objekta	54		82		69	
Starost	manjša	-5%	manjša	-5%	manjša	-5%
Obnova objekta	slučno	0%	slučno	0%	slučno	0%
Obnova stanovanja	ne	0%	ne	0%	ne	0%
UTP.NTP	0,89	0%	1,00	0%	0,83	0%
Parkirni prostor	ne	0%	ne	0%	ne	0%
SKUPAJ		-5%		-3%		-5%
ind. cena € m2	1.768,62		1.633,82		1.629,29	
Ponder	15%		70%		15%	
		Indikator	1.653,36	eur/m2		

Izračun z indikatorjem:

$$37,70 \text{ m}^2 \times 1.653,36 \text{ €/m}^2 = 62.331,65 \text{ €}$$

Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem načinu znaša 62.500,00 €.

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 659-1581-6:	62.500,00 €.
---	--------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 8.8.2022 za nepremičnino prosto vseh bremen.

20.8.2022


Samo Izlakar

PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- 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 moj 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 decimaliki.


Samo Izlakar

Podatki GURS/etn/(Arvio Armas) o prodanih nepremičninah od januar 2021 do avgust 2022:

prodaja

ID posla	Vrsta posl	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Naselje	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	NTP	UTP	DELEŽ	BRUTO
638.945	ProTrg	70.000	13.1.2022	678	SPODNJE	MARIBOR	GORIŠKA ULIC	Stan	1968	nadstropje	37,6	33,5	1/1	38
645.306	ProTrg	63.500	17.2.2022	659	TABOR	MARIBOR	LIUBLJANSKA	Stan	1940	pritličje	37,7	37,7	1/1	38
652.430	ProTrg	89.000	4.4.2022	659	TABOR	MARIBOR	ENDLICHERJE	Stan	1956	pritličje	50	44,2	1/1	50
652.613	ProTrg	80.000	20.4.2022	659	TABOR	MARIBOR	POTRČEVA U	Stan	1964	nadstropje	44,5	38,3	1/1	45
656.903	ProTrg	85.000	17.5.2022	659	TABOR	MARIBOR	FRAMSKA UL	Stan	1962	nadstropje	43,8	40,9	1/1	44
657.486	ProTrg	64.000	27.5.2022	659	TABOR	MARIBOR	FOČEVA ULIC	Stan	1961	pritličje	30,7	30,7	1/1	31
657.278	ProTrg	50.000	28.5.2022	659	TABOR	MARIBOR	FOČEVA ULIC	Stan	1961	pritličje	30,7	24,7	1/1	31
661.798	ProTrg	65.000	6.7.2022	659	TABOR	MARIBOR	CELJSKA ULIC	Stan	1953	nadstropje	37,9	31,6	1/1	38

najem

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Naselje	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	Oddano	e/m2
525.203	380	22.1.2021	659	TABOR	MARIBOR	FOČEVA U	Stan	1961	nadstrop	52,3	7,27
531.525	267	26.3.2021	659	TABOR	Maribor	Ulica Parišk	Stan	1905	pritličje	56,8	4,70
539.327	320	10.5.2021	659	TABOR	MARIBOR	PARMOVA I	Stan	1935	nadstrop	48	6,67
648.411	350	27.6.2021	659	TABOR	MARIBOR	LIUBLJANSK	Stan	1968	nadstrop	40,8	8,58
660.421	370	16.7.2022	659	TABOR	MARIBOR	CELJSKA ULIC	Stan	1959	nadstrop	42,8	8,64
660.535	390	17.7.2022	659	TABOR	MARIBOR	LIUBLJANSK	Stan	1969	nadstrop	40,8	9,56

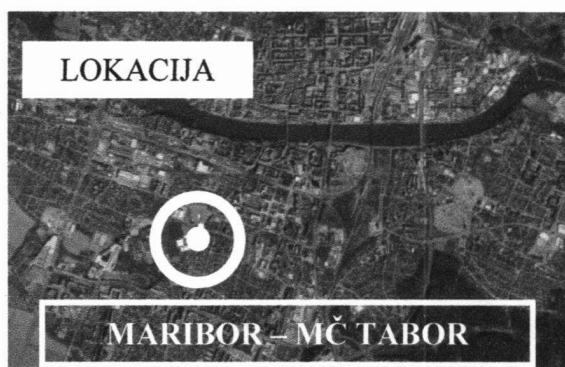
prodaja

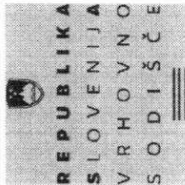
prodaja

prodaja

najem

Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda





Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdave izpisa: 27.7.2022 - 16.22.44

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 650-1581-6
katastrska občina: 659 TABOR stavba 1581 del stavbe 6 (ID 6470290)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: Radvanjska cesta 6 2000 Maribor-dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zaveza, o kateri se ni pravomočno 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: 377/5393
na nepremičnini: katastrska občina 659 TABOR stavba 1581 (ID 5273097)
ID pravice: 17287019

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17287010
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
delež: 1/1
institucija: 0410986-*****
osebno ime: Zoran Zilarević
naslov: Korvelova ulica 010, 2000 Maribor
opombe: Opombe: v primeru spremembe, zlasti lastnik ne sme menjati ali spremeniti del pogodbe na podlagi dodatnih opomb, pri postopkih pravnomočnih izvršilnih ukrepov.

ID onejitve: čas začetka učinkovanja vrsta
20797128 15.04.2020 16:16:38 401 - vključena hipoteka
22538201 22.04.2022 12:46:42 401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 20797128
čas začetka učinkovanja: 15.04.2020 16:16:38
vrsta pravice / zaznambe: 401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR stavba 1581 del stavbe 6 (ID 6470290)
podatki o vsebini pravice / zaznambe: 46.500,00 EUR
terjatav: zakonske zaimudne obresti
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 15.04.2021
dodatni opis:
Na podlagi Prosiljne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV 50/2020 z dne 15.4.2020 se vključa zastavna pravica v višini 46.500,00 EUR s pripadki.

institucija: 1608978-*****
osebno ime: Sebastijan Hrašnik
naslov: Trg Dušana Kvadra 005, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 17287010
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisane nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe: 22538201
čas začetka učinkovanja: 22.04.2022 12:46:42
vrsta pravice / zaznambe: 401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR stavba 1581 del stavbe 6 (ID 6470290)
podatki o vsebini pravice / zaznambe: 13.702,79 EUR
terjatav: glej opis
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 16.11.2021
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 13.702,79 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 450/2022 z dne 29.4.2022.

osebno ime: Sebastijan Hrašnik
naslov: Trg Dušana Kvadra 005, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 17287010
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
ID: 22538202 čas začetka učinkovanja: 22.04.2022 12:46:43 vrsta: 712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe: 22538202
čas začetka učinkovanja: 22.04.2022 12:46:42
vrsta pravice / zaznambe: 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe: Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka: 1450/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 450/2022 z dne 29.4.2022.