

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl. inž. grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 676 PEKRE PARCELA *198

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 676 PEKRE PARCELA *198

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE MARIBOR, IZVRŠILNI ODDELEK
ŠTEVILKA ZADEVA:	VL 17454/2022
DOLŽNIK:	OLGA RADOJČIČ, PIRNATOVA ULICA 21, MARIBOR
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	14. 6. 2022
VREDNOST NA DAN:	14. 6. 2022
DATUM CENITVE:	17. 6. 2022

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 676 Pekre parcela *198.

2/ Lastniki obravnavane nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic so Olga Radojčič do 1/6 celote, Silva Župan do 1/6 celote, ter Martin Čerče do 2/3 celote nepremičnine.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Okrajno sodišče Maribor, Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov. Cenitev se izdela v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

5/ Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih objektov, kakor tudi raba in oblika zemljišča.

7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način).

8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

9/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladil kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

10/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 676 PEKRE PARCELA *198
150.000,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V LAST DOLŽNIKA (1/6 CELOTE)
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 676 PEKRE PARCELA *198
25.000,00 EUR

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	6
1.1 PREDMET CENITVE	6
1.2 NAROČNIK CENITVE	6
1.3 NAMEN CENITVE.....	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	7
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	7
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.3 OCENA VREDNOSTI	8
2.4 POSTOPEK DELA.....	9
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	9
3.1 TRG NEPREMIČNIN	9
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	10
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	14
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	14
4.2 PODATKI O OBJEKTIH	15
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	19
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	20
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	21
6.0 ZAKLJUČEK.....	25
6.1 ANALIZA PRISTOPOV.....	25
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	26
7.0 IZJAVA CENILCA	26
8.0 PRILOGE	27
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINI – GURS.....	27
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS.....	31

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 676 Pekre parcela *198.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Okrajno sodišče Maribor, Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Nepremičnina predstavlja stanovanjsko hišo s pomožnim objektom ter pripadajočim stavbnim zemljiščem. Stanovanjski objekt etažnosti delno klet, pritličje ter nedokončana mansarda je osnovnega standarda, klasične gradnje in delno obnovljen, vendar potreben obnove. Stanovanjskemu objektu zgrajenemu okoli leta 1950 je bil leta 1990 dograjen prizidek ter mansarda, ki pa ni dokončana. Ob stanovanjskem objektu se nahaja enostaven zidan pomožni objekt. Objekt zgrajen leta 1978 je nižjega standarda, ter slabše vzdrževan. Dostop je iz asfaltirane ulice v naselju. Lokacija je dobra saj se nepremičnina nahaja v urejenem naselju stanovanjskih hiš v Radvanju pod Mariborskim Pohorjem.

Neto tlorisna površina objektov na podlagi ogleda, izmer ter podatkov GURS-a

Stanovanjski objekt, št. stavbe 857	Neto tlorisna površina (m ²)
K – kletni prostori	30,42
P – bivalni ter spalni prostori	89,45
M – neizdelana mansarda	87,36
Skupaj (NTP):	207,23

Pomožni objekt, št. stavbe 876	Neto tlorisna površina (m ²)
P – lopa	
Skupaj (NTP):	10,08

Raba ter velikost zemljišča – GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Pekre	*198	poseljeno zemljišče tloris stavbe	Območje stanovanj	615	pozidano ter funkcionalno zem.

Lastništvo nepremičnine - ZK

Priimek in ime	Naslov	Leto rojstva	Delež	Status
Radojčič Olga	Pirnatova ulica 21, 2000 Maribor	/	1/6	lastnik
Župan Silva	Krajncičeva ulica 4, 2000 Maribor	1940	1/6	lastnik
Čerče Martin	Pirnatova ulica 21, 2000 Maribor	1953	2/3	lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo, površino zemljišča in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da je obravnavano zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer in podatkov GURS-a.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavano nepremičnino.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednost s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti

tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

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

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

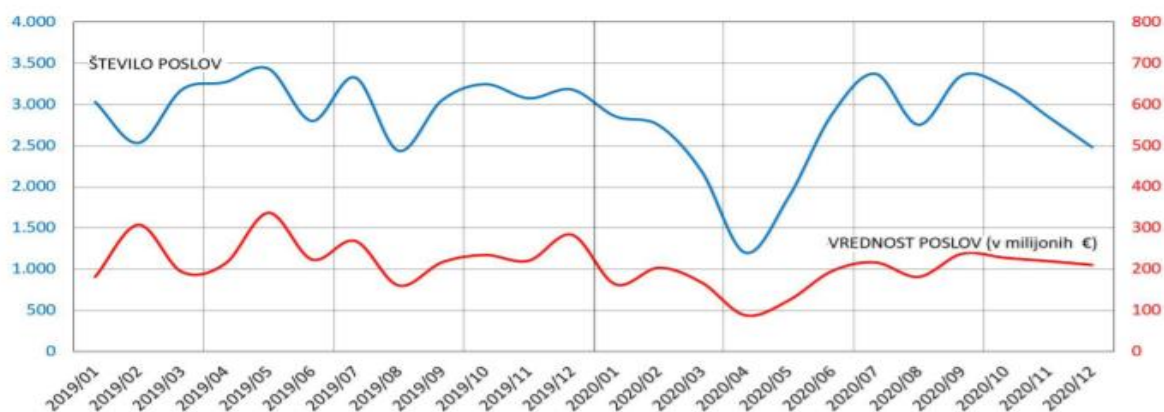


Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje,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

3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno od januarja 2019 do decembra 2020



Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronških« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega.

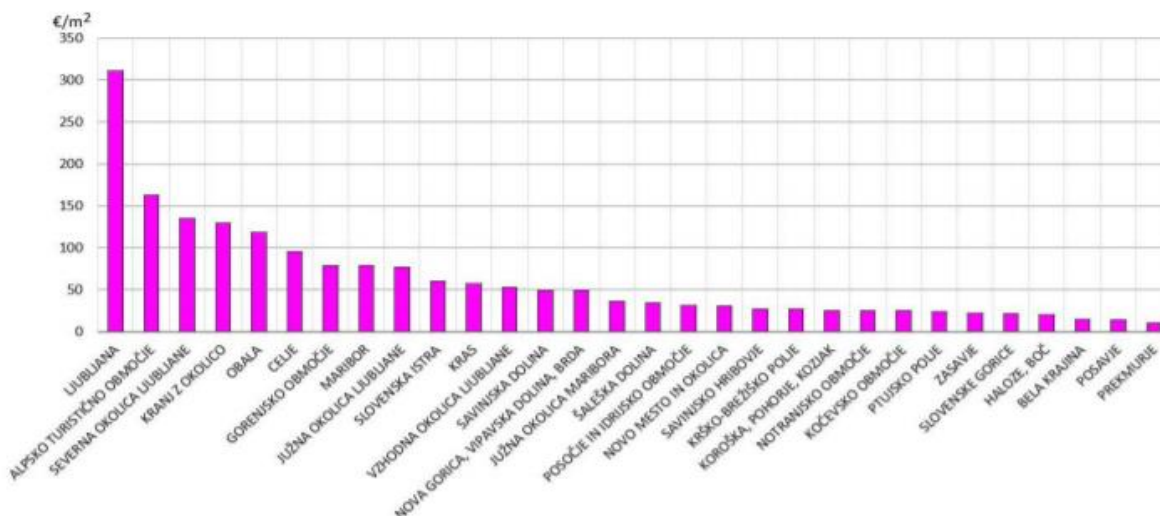
V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

Zemljišča za gradnjo

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje.

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

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



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

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

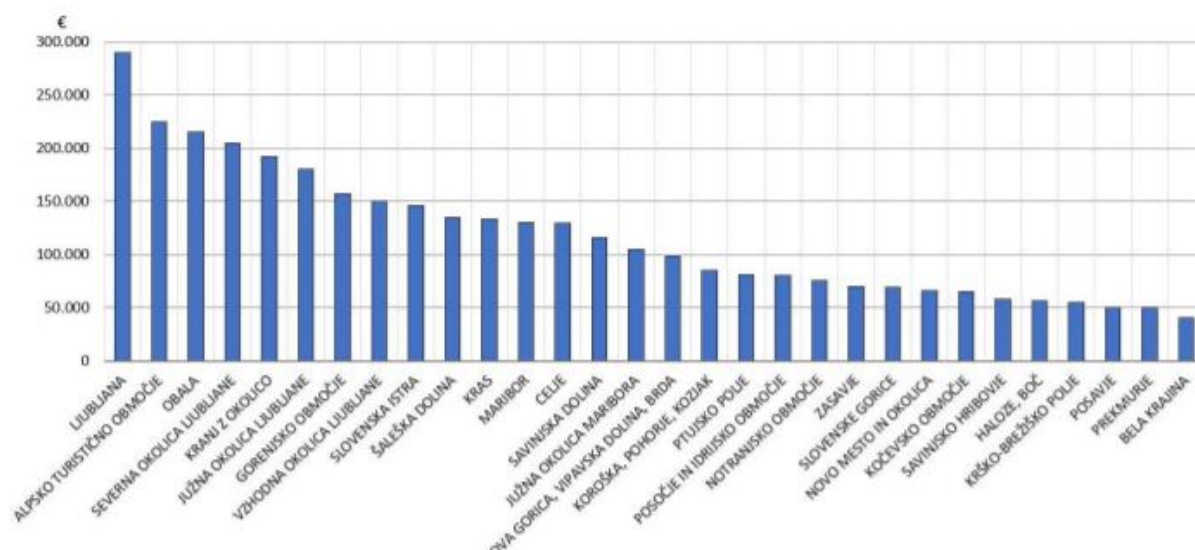
Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Stanovanjske hiše

Za stanovanjske hiše je delež prodanih hiš, glede na slovenski fond hiš, lani znašal 1,1 odstotka. Po dejavnosti trga stanovanjskih hiš so lani izstopala območja Maribora (1,9-odstotni delež prodaj), Celja (1,8-odstotni) in Slovenske Istre (1,6-odstotni). Aktivnost trga hiš na območjih Ljubljane in Severne okolice Ljubljane je bila na ravni slovenskega povprečja, aktivnost trga na območjih Obale (1,1-odstoten delež prodaj) ter Kranja z okolico in Gorenjskega območja (0,9 odstoten) pa podpovprečna.

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

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



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

Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani.

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

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 676 Pekre parcela *198.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Zemljišče je solidne velikosti, pravilne podolgovate oblike ter popolnoma ravninsko.

Orto-foto posnetek zemljišča



Možnost dostopa

Dostop je direktno iz asfaltirane ulice v naselju.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišče je komunalno urejeno (voda, elektrika, zemeljski plin, TK, kanalizacija).

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da sta na nepremičnini vpisani plombi.

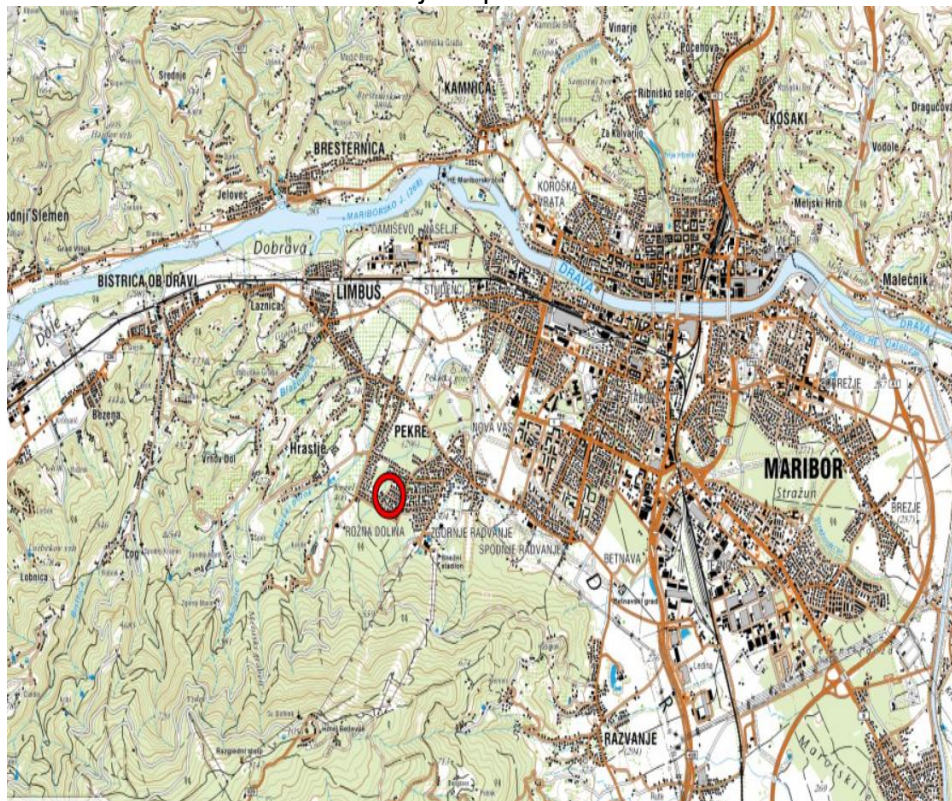
Namenska raba zemljišča

Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot območje stanovanj.

Lokacija nepremičnine

Lokacija je dobra saj se nepremičnina nahaja v urejenem naselju stanovanjskih hiš v Radvanju pod Mariborskim Pohorjem.

Lokacija nepremičnine



4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Stanovanjski objekt je osnovnega standarda, klasične gradnje in delno obnovljen, vendar potreben obnove. Stanovanjskemu objektu zgrajenemu okoli leta 1950 je bil leta 1990 dograjen prizidek ter mansarda, ki pa ni dokončana.

Slikovni material







Splošno

- Leto izgradnje: 1950
- Obnova: streha ter dozidava 1990, delno okna, instalacije, tlaki leta 2011, sprotno vzdrževano, potrebno obnove
- Etaže: delno klet, pritličje ter neizdelana mansarda
- Svetla višina prostorov: klet 2,06 m, pritličje 2,45 m, mansarda 1,20 - 2,40 m

Prostori v etažah

- Klet: kletni ter pomožni prostori
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori
- Mansarda: neizdelano (surovo stanje)

Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: klasična betonska ter opečna gradnja
- Predelni zidovi: klasična opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: AB plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasična fasada, delno brez

Obdelava

- Vrata: vhodna PVC, notranja tipska furnirana
- Okna: klet PVC klasična zasteklitev, pritličje PVC izolacijska zasteklitev, mansarda lesena klasična zasteklitev
- Tlaki: klet ilovica, kopalnica ter WC keramika, bivalni ter spalni prostori laminat
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane, kopalnica ter WC keramika
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

Instalacije

- Opremljenost: električne, vodovodne ter TK instalacije, sanitarne vode speljane v kanalizacijo
- Ogrevanje: centralno, radiatorsko peč na drva

Zunanja ureditev

- Dostop: iz asfaltirane mestne ulice
- Okolje: tlakovane poti, ograditev, zatravitev ter zasaditev

Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

	Stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m ²)
1/	Klet			30,42
	kurilnica	3,90	3,90	15,21
	drvarnica	3,90	3,90	15,21
2/	Pritličje			89,45
	spalnica	3,90	4,10	15,99
	jedilnico	2,60	4,10	10,66
	kuhinja	2,90	2,70	7,83
	soba	4,10	2,90	11,89
	vetrolov	2,80	2,40	6,72
		1,10	1,30	1,43
		0,50	1,30	0,65
	kopalnica	3,00	1,40	4,20
	shramba	1,10	1,30	1,43
	dnevna soba	3,90	2,50	9,75
	soba	3,90	4,00	15,60
	WC	2,20	1,50	3,30
3/	Mansarda			87,36
	neizdelan prostor	8,40	10,40	87,36
	Skupaj (NTP):			207,23

Pomožni objekt zgrajen leta 1978 je nižjega standarda, ter slabše vzdrževan. Objekt je potreben generalne obnove.

Slikovni materialSplošno

- Leto izgradnje: 1978
- Obnova: ni obnovljeno
- Etaže: pritlični objekt
- Svetla višina prostor: 2,00 m

Prostori v etažah

- Pritličje: skladiščni prostor

Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: klasična opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: AB plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: brez
- Fasada: brez

Obdelava

- Vrata ter okna: klasična lesena
- Tlaki: ilovica
- Stene: neobdelane
- Stropi: neobdelani

Instalacije

- Opremljenost: brez instalacij
- Ogrevanje: ni urejeno

Zunanja ureditev

- Dostop: v sklopu stanovanjskega objekta
- Okolje: v sklopu stanovanjskega objekta

Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

	Pomožni objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Pritličje			
	večnamenski skladiščni prostor	3,6	2,8	10,08
	Skupaj (NTP):			10,08

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način tržnih primerjav temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- na donosu zasnovan način temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.

- nabavno vrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen, ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni primerljivih prodaj sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a, podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevalne posesti.

Aplikacija CSG-Cenilci

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

naraščajoče

REN

Označi vse

Izbrisi neizbr.

Shrani seznam...

Id	Vrsta posla	Datum skl. Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	
✖ 492601	KPP - 1.2 105 ProTrg	20.02.2020		140.000,00	198,80	164,90	199,00	1/1	1977	PEKRE	0 0 0 0 0 0 0 0
✖ 502875	KPP - 1.2 105 ProTrg	16.07.2020		143.000,00	247,50	152,00	248,00	1/1	1977	PEKRE	0 0 0 0 0 0 0 0
✖ 557895	KPP - 1.2 105 ProTrg	01.09.2021		172.000,00	213,70	107,80	214,00	1/1	1975	PEKRE	0 0 0 0 0 0 0 0

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Stanovanjski objekt

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	207	199	248	214
Vrednost (eur/m2)		703	577	804
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	0	5	0
Vpliv starosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-10	-5	-15
Čas od prodaje (%)	100	20	20	10
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-5	-5	-5
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	5	15	-10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		738,15	663,55	723,60
Indikativna vrednost (eur/m2)	708,43			
Zaokroženo (eur/m2)	708			
Vrednost (eur)	146.556 €			

Pomožni objekt

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	10	199	248	214
Vrednost (eur/m2)		703	577	804
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	0
Vpliv starosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-70	-65	-75
Čas od prodaje (%)	100	10	10	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-5	-5	-5
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-65	-60	-75
Ocenjena vrednost (eur/m2)		246,05	230,80	201,00
Indikativna vrednost (eur/m2)	225,95			
Zaokroženo (eur/m2)	226			
Vrednost (eur)	2.260 €			

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav:

148.816,00 EUR

5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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 oziroma izdelavo.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter

- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

Ocena vrednosti zemljišča (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči dober, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjeване posesti.

Aplikacija CSG-Cenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po	Id	naraščajoče	REN	Označi vse	Izbrisi neizbr.	Shrani seznam...
Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	
✖ 493952	1.2 005 KPP - ProTrg	14.04.2020	74.360,00		676,00	110,00 €	1/1	PEKRE	0 0 1 1
✖ 583505	1.2 005 KPP - ProTrg	11.10.2021	90.000,00		638,00	141,07 €	1/1	ZGORNJE RADVANJE	0 0 1 1
✖ 630779	1.2 005 KPP - ProTrg	19.11.2021	85.000,00		722,00	117,73 €	1/1	PEKRE	0 0 1 1

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	615	676	638	722
Vrednost (eur/m2)		110,00	141,00	118,00
Vpliv lokacije (%)	100	5	0	5
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	5	0	5
Čas od prodaje (%)	100	20	10	10
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-5	-5	-5
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	25	5	15
Ocenjena vrednost (eur/m2)		137,50	148,05	135,70
Indikativna vrednost (eur/m2)	140,42			
Zaokroženo (eur/m2)	140,40			
Vrednost zemljišča (eur)	86.346 €			

Ocena vrednosti objektov (NVNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej; fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ² neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	1.200 – 1.400	73	12	12	3
Bolnice	1.800 – 2.000	66	16	16	2
Osnovne šole	1.400 – 1.600	75	11	11	3
Srednje šole	1.400 – 1.600	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.800 – 2.000	78	10	10	2
Športne dvorane	1.200 – 1.400	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.000 – 1.200	72	14	14	0
Vrstne hiše	900 – 1.100	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	900 – 1.000	74	13	13	0
Hoteli	1.800 – 2.000	68	14	14	4
Industrijski objekti	700 – 900	72	14	14	0

Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)		
Neto tlorisna površina objekta (m2)	Ocena vrednosti (EUR/m2)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
stanovanjski objekt 207	800	165.600,00 €
pomožni objekt 10	400	4.000,00 €
1/ Skupaj strošek izgradnje:		169.600,00 €
Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (delno obnovljeno, sprotno vzdrževano)</i>		
stanovanjski objekt 40	80	0,50
pomožni objekt 40	80	0,50
<i>Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (delno obnovljeno, sprotno vzdrževano)</i>		
stanovanjski objekt 20	30	0,67
pomožni objekt 30	30	1,00
<i>Funkcionalno zastaranje (prodaja solastniškega deleža, način gradnje)</i>		
stanovanjski objekt 10	100	0,10
pomožni objekt 10	100	0,10
<i>Ekonomsko zastaranje (ni prisotno)</i>		
stanovanjski objekt 0	100	0,00
pomožni objekt 0	100	0,00
Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
169.600	0,10	16.960,00 €
		16.960,00 €
Ocena zastaranja (amortizacija)		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje (slabše vzdrževano)</i>		
20	30	0,67
Ocena donosa investitorja (DI)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
169.600	0,06	10.176,00 €
3/ Skupaj donos investitorja:		10.176,00 €

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišča		86.346,00 EUR
1/ Vrednost zemljišča (VZ):		86.346,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		165.600,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,50	-33.120,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-66.571,20 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,10	-16.560,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
2/ Strošek stanovanjskega objekta (SO):		49.348,80 EUR
Nabavni strošek novega objekta		4.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,50	-800,00 EUR
Kratkotranje komponente	1,00	-2.400,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,10	-400,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
3/ Strošek pomožnega objekta (SO):		400,00 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		19.030,00 EUR
Fizično zastaranje	0,67	-12.750,10 EUR
4/ Strošek zunanje ureditve (SZU):		6.279,90 EUR
Donos investitorja	0,06	10.176,00 EUR
5/ Donos investitorja (DI):		10.176,00 EUR
SKUPAJ:		152.550,70 EUR

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

152.551,00 EUR

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 676 Pekre parcela *198.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil dve indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: **148.816,00 EUR**

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu: **152.551,00 EUR**

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladih z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	148.816,00 €	60%	89.289,60 EUR
Nabavnovrednostni način	152.551,00 €	40%	61.020,40 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			150.310 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavane nepremičnine, kakor tudi dejstvo, da cene stanovanjskih nepremičnin rastejo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: **150.000,00 EUR**

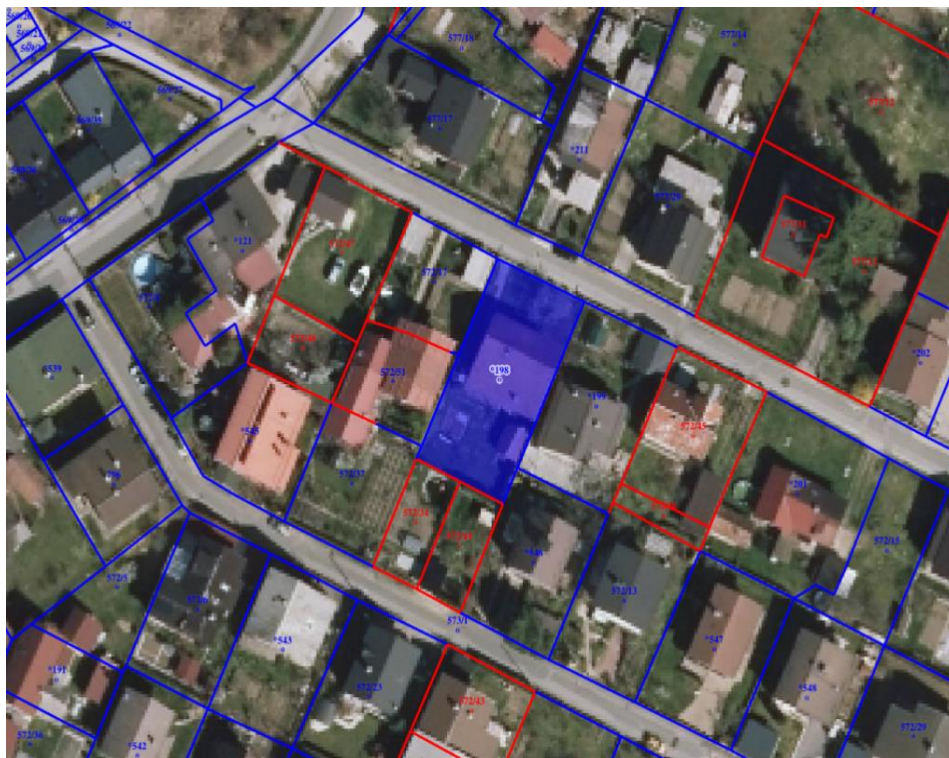
7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu 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, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O NEPREMIČNINI – GURS



Katastrska občina 676 PEKRE, številka parcele *198

Površina parcele (m²) 615

Katastrski dohodek (EUR) 0,00

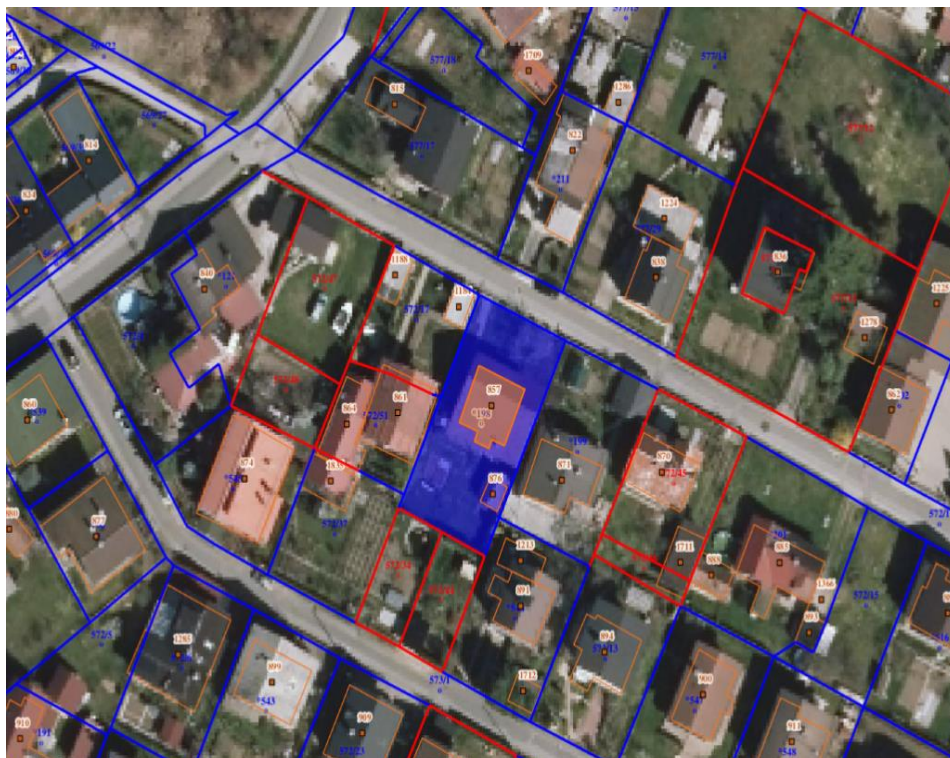
Urejena parcela Ne

Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	615
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	83,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	16,7
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja stanovanj	100,0



Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ■ Register nepremičnin ■ Kataster stavb ■ Zbirni kataster GJI ■ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE Maribor, Pirnatova ulica 21

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
676 PEKRE	*198	*88,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	9,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1990
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopolasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

Katastrska občina 676 številka stavbe 857 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Pirmatova ulica 21
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	56,8
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	71,0
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
nerazporejen prostor	*14,2
bivalni prostor	56,8

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.



Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJL ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	števila parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
676 PEKRE	*198	*14,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	3,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1978
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Pomožni kmetijski del stavbe	Ne	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

Katastrska občina 676 številka stavbe 876 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	12,6
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	12,6
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	12,6

8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.5.2022 - 13:23:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 676 *198
katastrska občina 676 PEKRE **parcela** *198 (ID 232414)

Plombe:

zadeva Dn 89834/2022 (ID postopka: 3214901)
 začetek postopka 29.04.2022 09:00:41
 čas začetka učinkovanja 29.04.2022 09:00:41
 tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: VL 17454

zadeva Dn 99988/2022 (ID postopka: 3225055)
 začetek postopka 13.05.2022 09:04:50
 čas začetka učinkovanja 13.05.2022 09:04:50
 tip postopka 117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
 stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
 način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: I D 480/2020

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1182189
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/6
imetnik:
 1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
 osebno ime: Olga Radojčič
 naslov:

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

ID osnovnega položaja: 1182191
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/6
imetnik:
 1. EMŠO: 1809940*****
 osebno ime: Silva Župan
 naslov: Krajncičeva ulica 004, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 18265111
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/3

**imetnik:**

1. EMŠO: 1912953*****
osebno ime: Martin Čerče
naslov: Pirnatova ulica 021, 2000 Maribor

omejitve:

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