

KRAJCER Vladimir
cenilec gradbene stroke in član združenja nepremičninskih strokovnjakov
FIABCI SLOVENIJA in DICM Maribor
Plavčakova ul.4, Maribor
telefon (02) 46-25-671 , GSM 041/610-809
E- pošta: krajcervladimir@gmail.com



MARIBOR 19.06.18

CENITVENO POROČILO
O
VREDNOSTI
dela stanovanjske hiše in garaže
na naslovu
Ruška cesta 81c,
2000 MARIBOR



PRAVDNA ZADEVA: Opr. Št.: I 1815/2017 pri Okrajnem sodišču v Mariboru
V zadevi upnikov: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, LJUBLJANA

Dolžnik: Ivan LOVEC, Ruška cesta 81c, MARIBOR

Datum ogleda: 31. 05. 2018

Ocenjena tržna vrednost 73/100 dela nepremičnin: 63.510,00€

KAZALO

I.	LASTNIKI:.....	3
II.	NAROČNIK CENITVE:.....	4
III.	IZHODIŠČA.....	4
	Izjava cenilca:	6
IV.	OPIS NEPREMIČNIN	7
A.	SPLOŠNO:	7
1.	Identifikacija nepremičnin:.....	7
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:.....	8
3.	Podatki o stanovanjskem objektu:	15
4.	Koristne površine objekta:.....	20
V.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE	21
A.	IZHODIŠČA	21
B.	METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN	21
1.	PRIMERLJIVE PRODAJE STANOVANJSKIH OBJEKTOV:.....	22
C.	STROŠKOVNI PRISTOP	27
VI.	POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE.....	33
	Garaža in drvarnica:	33
VII.	KONČNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE	35

I. LASTNIKI:

PARCELA 1357/3				
	deleži z.knjiga	ulomek		
1 Janko HRVATIČ	6/40	3/20		
2 REPUBLIKA SLOVENIJ	2/40	1/20		
3 REPUBLIKA SLOVENIJ	2/40	1/20		
4 Katica LOVEC	8/40	1/5		
5 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
6 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
7 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
8 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
9 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
10 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
11 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
12 Ivan LOVEC	4/20	1/5	1/5	
SKUPAJ 1		11/20	Skupaj v lasti Ivana LOVEC	

PARCELA 1357/5				
	deleži z.knjiga	ulomek		
1 Ivan LOVEC	18/100	9/50	9/50	
2 Katica LOVEC	27/100	10/37		
3 Ivan LOVEC	11/20	11/20	11/20	
SKUPAJ 1		73/100	Skupaj v lasti Ivana LOVEC	

PARCELA 1357/6				
	deleži z.knjiga	ulomek		
1 Ivan LOVEC	18/100	9/50	9/50	
2 Katica LOVEC	27/100	10/37		
3 Ivan LOVEC	11/20	11/20	11/20	
SKUPAJ 1		73/100	Skupaj v lasti Ivana LOVEC	

PARCELA 1358				
	deleži z.knjiga	ulomek		
1 Janko HRVATIČ	6/40	3/20		
2 REPUBLIKA SLOVENIJ	2/40	1/20		
3 REPUBLIKA SLOVENIJ	2/40	1/20		
4 Katica LOVEC	8/40	1/5		
5 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
6 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
7 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
8 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
9 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
10 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
11 Ivan LOVEC	1/20	1/20	1/20	
12 Ivan LOVEC	4/20	1/5	1/5	
SKUPAJ 1		11/20	Skupaj v lasti Ivana LOVEC	

II. NAROČNIK CENITVE:

Okrajno sodišče v Mariboru po okrajni sodnici–svetnici Kseniji LORENČIČ, Cafova 1, 2508 Maribor.

III. IZHODIŠČA

Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – Sklep, Opr. Št.: I 1815/2017 pri Okrajnem sodišču v Mariboru, v zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, Ljubljana, zoper dolžnika Ivana LOVEC, Ruška cesta 81c, Maribor

Vrsta vrednosti: Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti nepremičnin:

parcela	1357/3	k. o. Studenci (660)
	delež	11/20 v lasti Ivana LOVEC
parcela	1357/5	k. o. Studenci (660)
	delež	73/100 v lasti Ivana LOVEC
parcela	1357/6	k. o. Studenci (660)
	delež	73/100 v lasti Ivana LOVEC
parcela	1358	k. o. Studenci (660)
	delež	11/20 v lasti Ivana LOVEC

Identifikacija posesti: Parcele so zemljišča na kateri stoji večstanovanjska hiša, dvorišče, dostopna pot do stanovanj in pomožni objekt garaža.

Stanovanjska hiša je podkletena s stanovanji v pritličju in mansardi. Lastništvo je prikazano na strani 3 in nimajo urejene vknjižbe etažne lastnine temveč so določeni proporcionalni deli, kar onemogoča natančno ocenitev vrednosti še posebej po tržni metodi, kjer kupec želi natančno vedeti kaj je kupil. Lastnika stanovanja izjavljata, da je etažni načrt vložen že 13.01.2015 na osnovi katerega je v postopku vknjižba lastnine, ki pa še ni končana. V danem primeru sem opravil ogled nepremičnin v lasti Katice in Ivana LOVEC, to je stanovanje št. 1 v pritličju stanovanjske hiše (stavba 209 – del na parceli 1357/5), dvorišče pred hišo (parcela 1358), garažo (stavba 306) in dostopno skupno pot za vse druge stanovalce (parcela 1357/3). Skupna neto korigirana površina stanovanja znaša 105,50 m² in pomožni objekt – garaža 48,60 m². Parcela - zelenica pred hišo meri 574 m². Do drugih stanovanj nimam dostopa. Lokacija je prikazana v grafični prilogi.

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 31. 05. 2018.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – 2017

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcele
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb
- podatki iz različnih virov in ponudbene podatke raznih agencij z nepremičninami

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj (tržna):
- Stroškovna metoda

Analiza najboljše uporabe:

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- 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 mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

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 glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvoda cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški	
93.743,79 €	
primerjava	80.204,23 €
66.664,68 €	

ZAOKROŽENA VREDNOST OBJEKTA 80.000,00 €

vrednost po enoti m²= 757,58 €

VREDNOST GARAŽE 7.000,00 €

SKUPNA VREDNOST HIŠE IN GARAŽE 87.000,00 €

Končna vrednost (73/100) stanovanjske hiše korigirane tlorisne površine 105,60 m² in deleži parcel:

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m ²)	delež	površina deleža parcele
1357/3	pozidano zemljišče	210,00	11/20	115,5
1357/5	pozidano zemljišče	141,00	73/100	102,93
1357/6	pozidano zemljišče	88,00	73/100	64,24
1358	pozidano zemljišče	574,00	11/20	315,7
1.013,00				598,37 m ²

na dan 31. 05. 2018

znaša:

63.510,00 EUR

triinšestdeset tisoč petsto deset EUR



Cenilec:
Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.

KRAJČER Vladimir
cenilec gradbene stroke in član
SICIRAS in FIABCI SLOVENIJE
Plavčakova ulica 4, Maribor
telefon (02) 46-25-670 ali 041/610-809



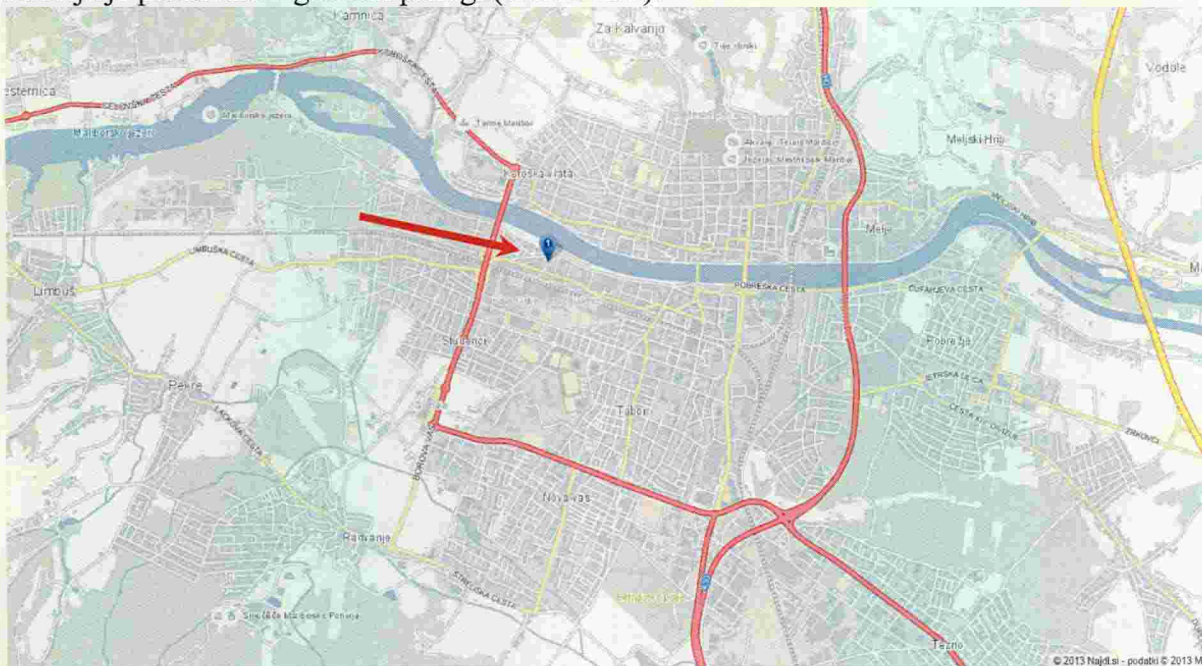
IV. OPIS NEPREMIČNIN

A. SPLOŠNO:

1. Identifikacija nepremičnin:

V uvodnem delu sem opisal zelo raznoliko in nedorečeno lastništvo nepremičnin (2-4 lastniki). Ocenjevana nepremičnina je stanovanje št. 1 v pritličju večstanovanjske hiše na parceli 1357/5 in parcela 1358, na kateri stoji pomožni garažni objekt in drvarnica in preostali del je zelenica in vrt. Dostop in dovoz je iz Valvazorjeve ulice. Omogočen je tudi dostop na Ruško cesto iz severne strani hiše.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi (slika 1 in 2).



Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja - vir: Google



Slika 2: Katastrska karta obarvanih parcel, ki so predmet obravnave - vir: Geodetska uprava RS (zeleno skupno dvorišče za različne stanovalce, rdeče – stavba na dveh parcelah in modro zelenica pred hišo)

2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



Slika 3: Parcela 1357/3 – skupno dvorišče iz uradne evidence Geodetske uprave RS

Parcela						
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	1357/3	211	NE	0,00	€	
Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster						
Podrobni podatki o parceli Katastrska občina 660 Številka parcele 1357/3						
POVRŠINA PARCELE (M2)		211				
DEJANSKA RABA		POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)				
Pozidano zemljišče		211				
NAHENSKA RABA		POVRŠINA NAHENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)				
območja stavbnih zemljišč		211				

Tabela 1: Podatki o površinah parcele 1357/5, iz registra Geodetske uprave RS



Slika 4: Pogled na skupno dvorišče za več stanovalcev - parcela 1357/3



Slika 5: parcela 1357/5 na kateri stoji del stanovanjske hiše št. 209 iz uradne evidence Geodetske uprave RS

</

Tabela 2: Podatki o parceli 1357/5, površini in na njej ležeči del stavbe z več stanovanji št.:209 iz registra Geodetske uprave RS



Slika 6: Izris stavbe – 209, stanovanjske hiše z več stanovanji iz uradne evidence Geodetske uprave RS

napredno iskanje

Šifra katastrske občine
660

Ime katastrske občine
STUDENCI

Številka parcele

Številka stavbe
209

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	209	DA	13	na voljo samo za del stavbe	

Parcelle

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	1357/5	141	NE	0,00		
660 STUDENCI	1357/6	88	NE	0,00		

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	209	DA	13	na voljo samo za del stavbe	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 660 Številka stavbe 209

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Maribor, Ruška cesta 81C	
POVRŠINA STAVBE (M2)	380,6	
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
660 STUDENCI	1357/5	141
660 STUDENCI	1357/6	88
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	8,0	
ŠTEVILO STANOVANJ	6	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	4 - vmesna	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1900	
LETO OBNOVE STREHE	1992	
LETO OBNOVE FASADE	2002	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	

Tabela 3: Podatki o stavbi 209, letu gradnje, letu obnove in vrsti materiala iz registra Geodetske uprave RS

Seznam delov stavbe					
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
2	2	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
3	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
4	4	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
5	5	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
6	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↗
7	-	Klet	DA	€	↗
8	-	Klet	DA	€	↗
9	-	Klet	DA	€	↗
10	-	Klet	DA	€	↗
11	-	Kuhinja	DA	€	↗
12	-	Stopnišče, hodnik	DA	€	↗
13	-	Stopnišče, hodnik	DA	€	↗

Tabela 4: Podatki o številu delov stavbe 209 iz registra Geodetske uprave RS

Legenda podatkov: ■ Register nepremičnin ■ Kataster stavb ■ Drugi upravljavci	
Katastrska občina 660 številka stavbe 209 številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Ruška cesta 81C
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	101,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	105,5
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2002
LETO OBNOVE INŠTALACIJ	1992
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Klet	4,50
bivalni prostor	101,00

Tabela 5: Podatki o stanovanju št. 1 iz registra Geodetske uprave RS

Vrednost nepremičnine						
Sestavine nepremičnine:						
Sestavine nepremičnine v katastrski občini 660 STUDENCI	Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednotna raven	Raba zemljišča, opredeljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	399 - 1	100	STA	8	73.746,16	73.746,16
Vrednost nepremičnine:					73.746 €	

Tabela 6: Vrednosti ocenjevanega stanovanja 1 iz množičnega vrednotenja Geod. Upr. RS znaša 73.746 EUR



Slika 7: Parcela 1357/6 in na njej del stanovanjske hiše št. 209 iz uradne evidence Geodetske uprave RS - ni predmet ocenitve

Tabela 7: Podatki o parceli 1357/6 iz registra Geodetske uprave RS



Slika 7: Parcela 1358 in na njej pomožni objekt - garaža št. 306 iz uradne evidence Geodetske uprave RS

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	1358	574	NE	0,00	€	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 660 Številka parcele 1358

POVRŠINA PARCELE (M2)	574	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Posidano zemljišče	574	
NAMEJSKA RABA	POVRŠINA NAMEJSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
območja stavbnih zemljišč	574	
PROIZVODNO OBMOČJE	Podravska regija	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*72	306

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
REPUBLIKA SLOVENIJA	Ljubljana, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	5854814	1/10	Lastnik

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	306	NE	1	€	

Tabela 7: Podatki o parceli 1358 iz registra Geodetske uprave RS



Slika 8: Parcela 1358 – dvorišče in zelenica

Katastrska občina 660 številka stavbe 306		
Podrobni podatki o stavbi		
NASLOV STAVBE	-	
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVAJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
660 STUJENCI	1358	*54
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	2,6	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1972	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
Podatki o širokopasovnem internetu		
Ni podatkov o širokopasovnem internetu!		
Podatki o energetske izkaznici		
Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!		
Seznam delov stavbe ↴		

Tabela 8: Podatki o stavbi 306 – garaža in drvarnica iz registra Geodetske uprave RS

Seznam delov stavbe 				
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	Drug kmetijski del stavbe	NE	
Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci				
Katastrska občina 660 Številka stavbe 306 Številka dela stavbe 1				
Podatki o delu stavbe				
NASLOV DELA STAVBE	-			
KATASTRSKI VPIS	Ne			
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe			
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,5			
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,5			
ŠTEVILKA ETAŽE	1			
UPRAVNIK STAVBE	-			
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje			
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-			
LETO OSMOVE OKEN	-			
LETO OSMOVE INSTALACIJ	-			

Tabela 9: Podatki o letu gradnje, vrsta gradb. materiala in površinah stavb iz podatkov Geodetske uprave RS

PODATKI O NEPREMIČNINAH:

vir: Geodetska uprava

Katastrska občina: Studenci (660)

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m2)	delež	površina deleža parcele
1357/3	pozidano zemljišče	210,00	11/20	115,5
1357/5	pozidano zemljišče	141,00	73/100	102,93
1357/6	pozidano zemljišče	88,00	73/100	64,24
1358	pozidano zemljišče	574,00	11/20	315,7
		1.013,00		598,37 m ²

V ceni upoštevam samo del površin parcel po deležu iz zemljiške knjige, ki so v lasti g. Ivana LOVEC

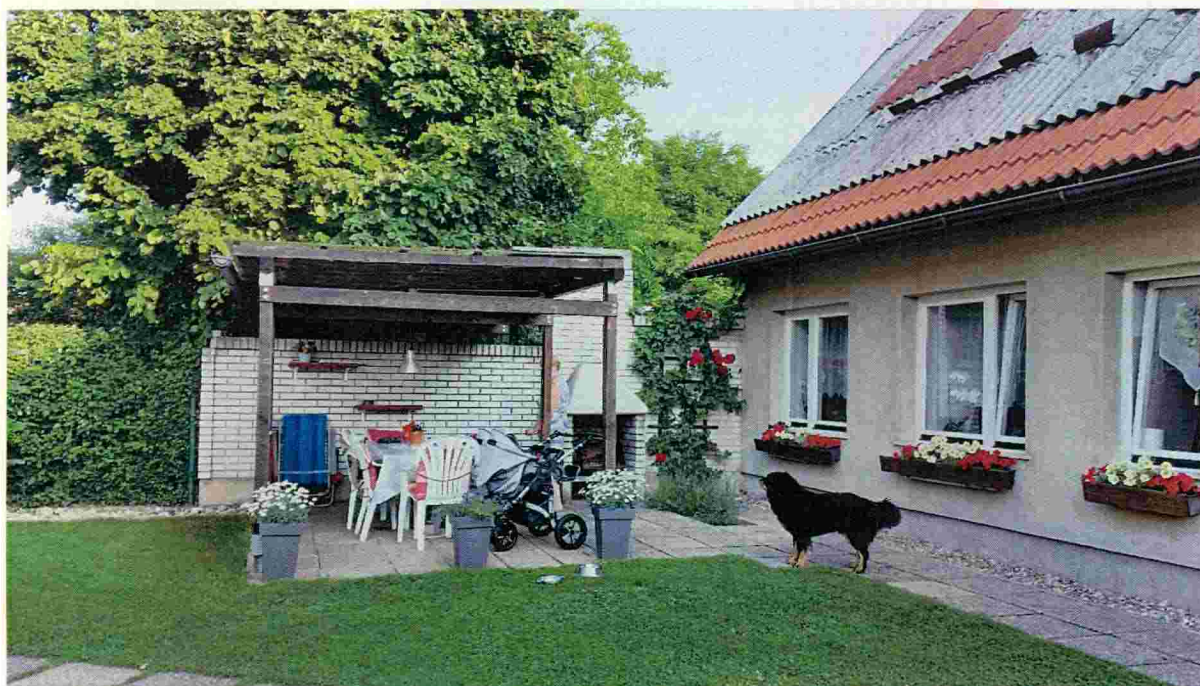
3. Podatki o stanovanjskem objektu:

Po podatkih iz registra je večstanovanjska zgradba zgrajena leta 1900. Streha in inštalacije so obnovljena leta 1992, fasada in okna 2002. Objekt je dobro vzdrževan, streha je po neurju pred nekaj leti sicer popravljena, toda le začasno z kritino drugačne barve. Pri izračunu upoštevam srednje leto gradnje 1950.

a) Konstrukcija:

Menim, da so konstrukcijski elementi stanovanjskega objekta naslednji:

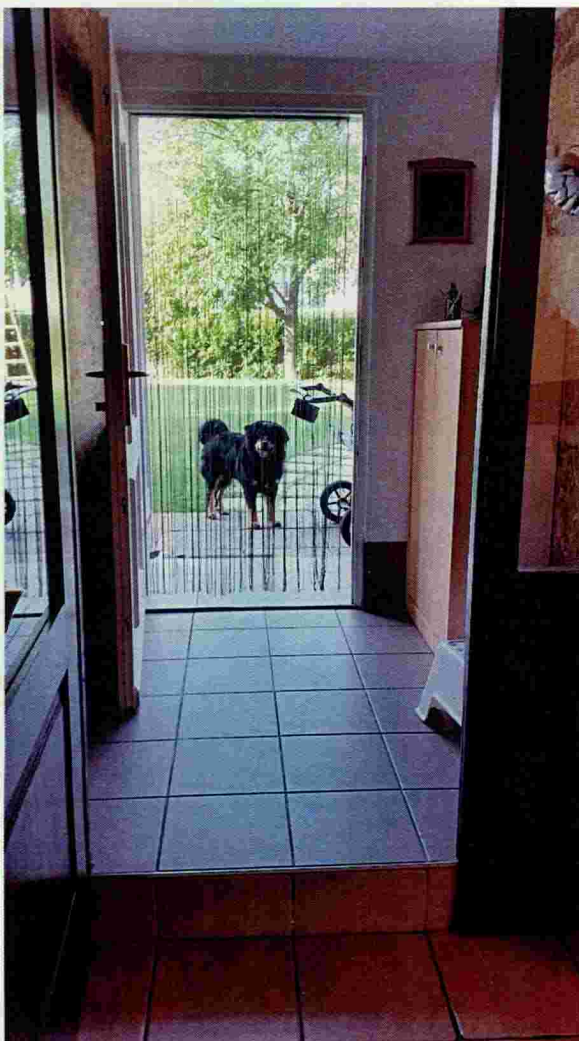
- Temelji kleti so pasovni zidani iz kamna.
- Kletni zidovi so iz kamna in žgane opeke - mešano.
- Zunanji zidovi pritličja so iz zidakov normalnega format debeline 58 cm in več v delu kjer je steber obokov.
- Notranji predelni zidovi so iz žgane opeke normalnega formata debeline 12 - 25cm.
- Stropna konstrukcija kleti in pritličja je delno iz opečnih obokov in delno iz armiranega betona
- Konstrukcija pritlične etaže je delno iz opečnih obokov in delno iz lesenih tramov in desk.
- Strešna konstrukcija je dvokapnica iz žaganega ali tesanega smrekovega lesa.



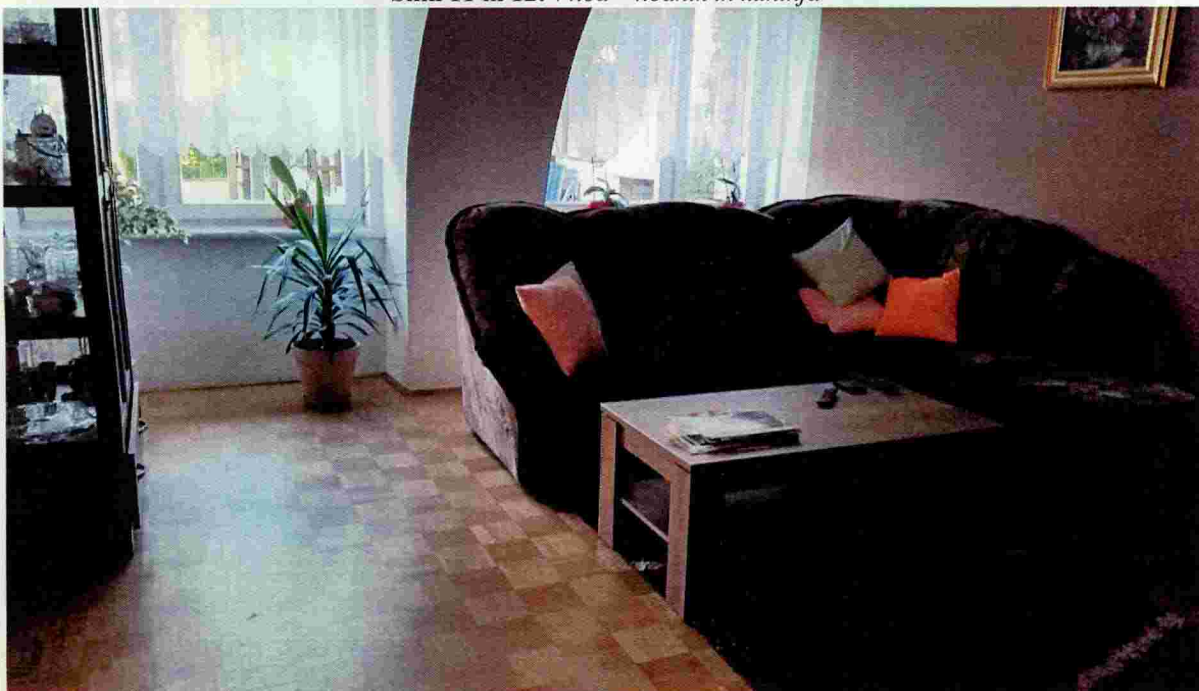
Slika 9: pogled na hišo iz južne – dvoriščne strani



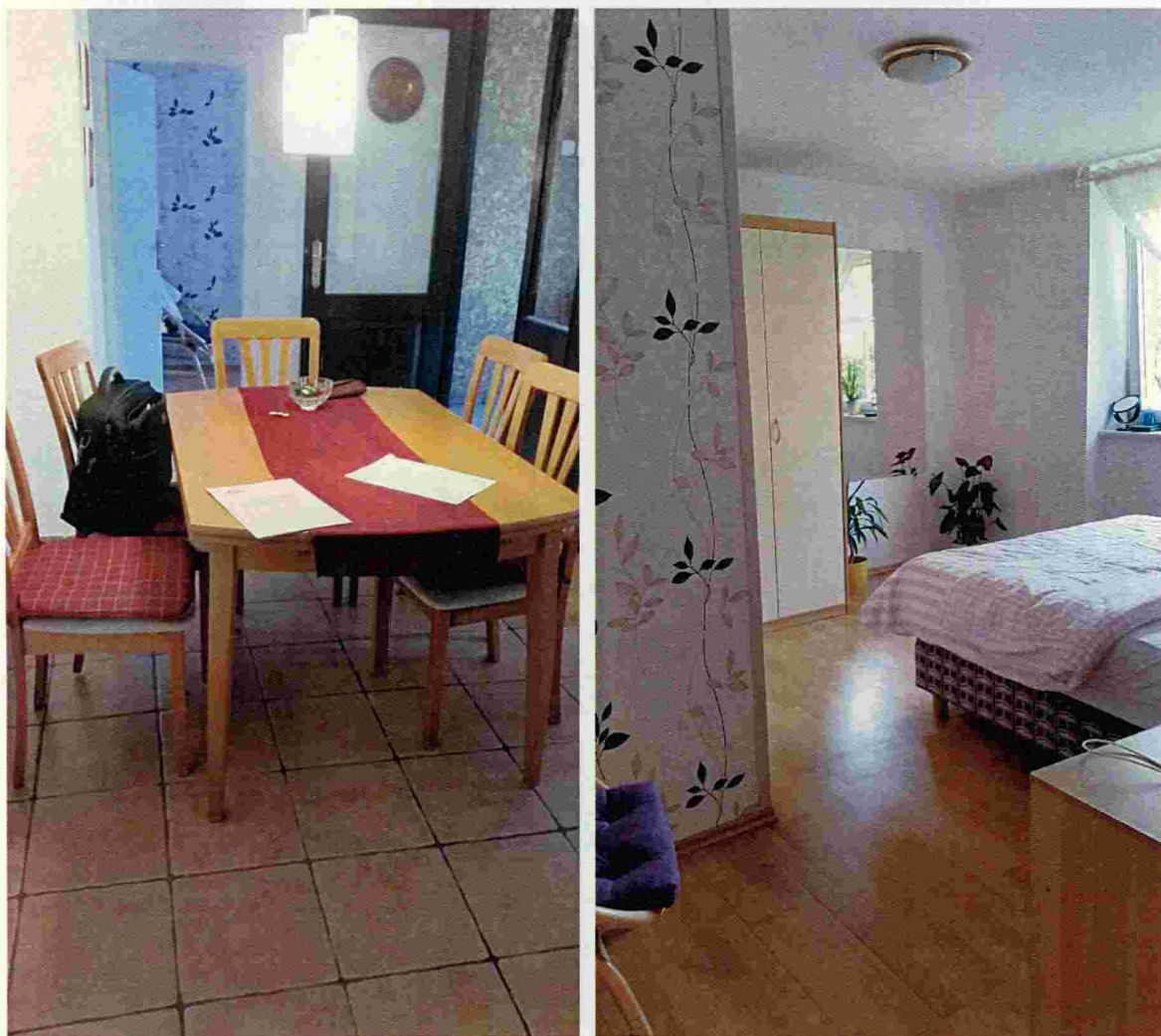
Slika 10: pogled na hišo iz južne strani in na desni strani slike je pomožni objekt- garaža



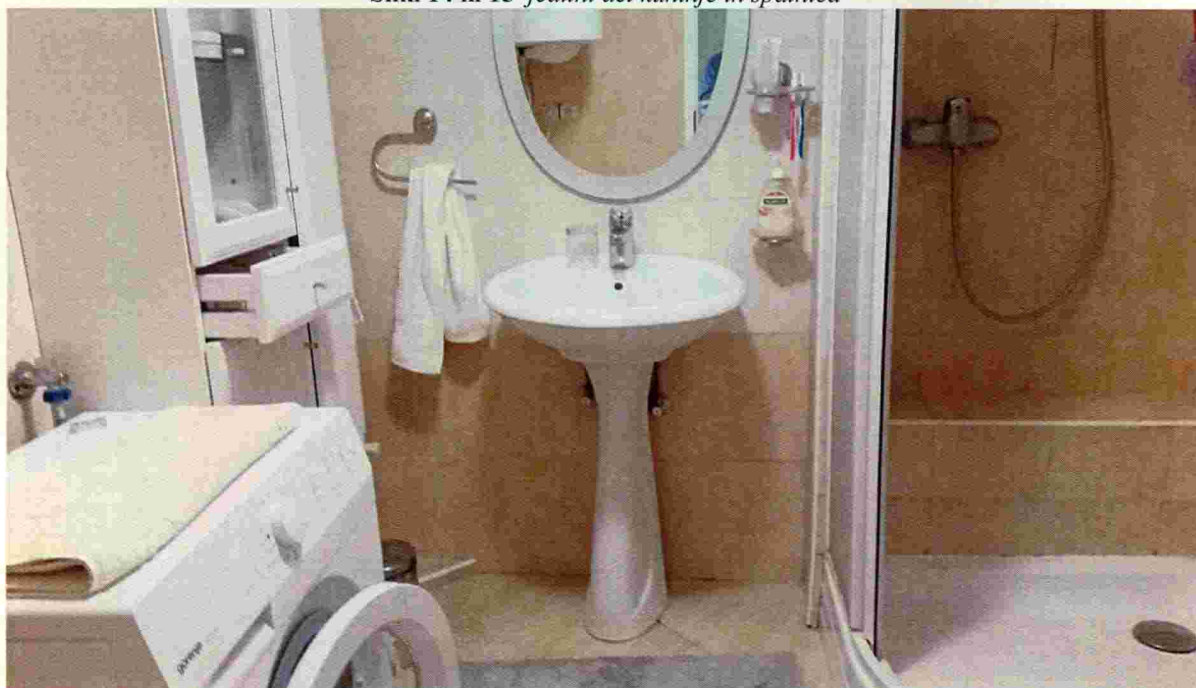
Sliki 11 in 12: Vhod – hodnik in kuhinja



Sliki 13: Dnevna soba – v sredini slike je viden steber opečnega oboka stropa



Sliki 14 in 15 jedilni del kuhinje in spalnica



Slika 16: kopalnica



Sliki 17 in 18: ločeno stranišče in delovni kabinet

b) Fasada:

Fasada je iz grobega ometa in zaključnega sloja fine malte.

c) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so lesena iz lepljenih deščic. Notranja vrata so lesena iz mehkega lesa, lesenitnih plošč in opleskana z oljnato barvo. Okna so lepljena iz lesenih dvojnih okvirjev z dvojno zasteklitvijo.

d) Finalna obdelava:

Notranje stene in stropi so ometani. Na tleh je položen lamelni parket v sobah, keramika v kopalnici, WC, hodniku, kuhinji in veži. Talne obloge so višjega cenovnega razreda. Stropna konstrukcija nadstropja je iz lesenih tramov in zato je stropna obloga iz finega ometa na rabicirano podlago.

e) Instalacije:

V objektu je položena podometna elektro napeljava za razsvetljavo in vodovodna napeljava. Odvod fekalij in odpadnih vod je speljan v javno kanalizacijo. **Ogrevanje je urejeno s kaminom v dnevni sobi, ki ogreva vse prostore.** Po potrebi se dogreva na s pomočjo električnih grelnikov.

f) Okolje:

Dvorišče je ograjeno z ograjo iz žičnega pletiva in zeleno zarastjo ligustra. Pred hišo je tlakovana dovozna pot do garaže in zelenica z vrtom.

4. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

PRITLIČJE

NETO TLORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ	
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE							
PRITLIČJE										
hodnik 1						3,70				
hodnik 2						4,00				
hodnik 3						2,60				
kopalnica						5,20				
wc						1,90				
spalnica			16,30							
dnevna soba			27,40							
kuhinja			13,90							
otroška soba			16,50							
delovna soba			9,60			0,00				
Skupaj pritličje			83,70	m ²		17,40				0,00
										101,10

KLET

shramba								4,50
Skupaj klet					0,00			4,50
								4,50

SKUPAJ KORIGIRANA TLORISNA POVRŠINA HIŠE	105,60
--	--------

PODATKI O NEPREMIČNINAH:

vir: Geodetska uprava
Katasterska občina: Studenci (660)

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m ²)	delež	površina deleža parcele
1357/3	pozidano zemljišče	210,00	11/20	115,5
1357/5	pozidano zemljišče	141,00	73/100	102,93
1357/6	pozidano zemljišče	88,00	73/100	64,24
1358	pozidano zemljišče	574,00	11/20	315,7
		1.013,00		598,37 m ²

V. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela– metoda vključuje naslednje korake:

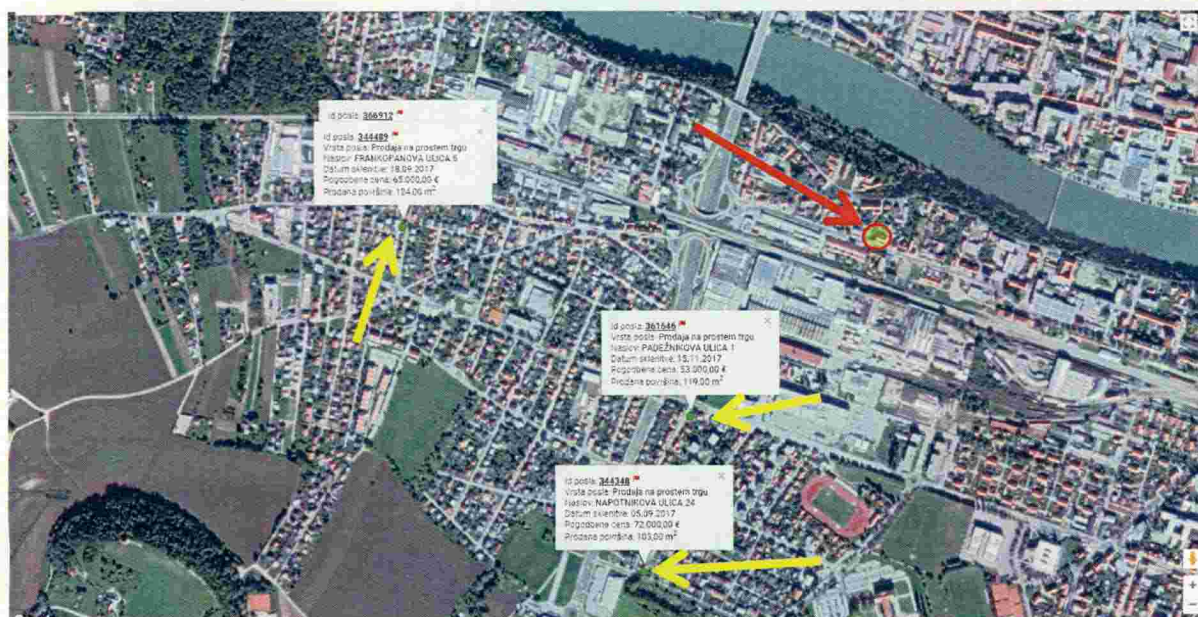
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

B. **METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN**

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

1. PRIMERLJIVE PRODAJE STANOVANJSKIH OBJEKTOV:



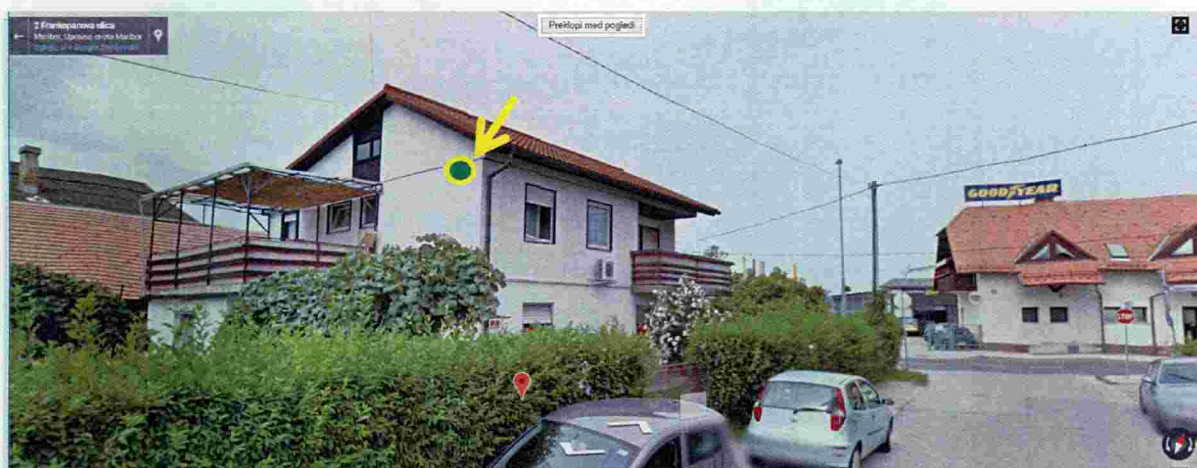
Slika 19: Primeri od 1 do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih stanovanjskih hišah v letih 2016/2017 v bližnji okolici

Legenda:

-  Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
-  Lokacija ocenjevana nepremičnine

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =	157.182,68	Y =	547.572,56
Z.K. podatki	K.O.	660	STUDENCI		parc.št.	773		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		366.912	Datum transakcije			
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe	11 - STANOVANJSKA		Število etaž	2	
Raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem							
Opis lokacije	Naslov:	FRANKOPANOVA ULICA					št:	2
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda - da	kanal - da	elektrika - da	vročevod	plin	telefon	KATV - da	Računal.m.
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.968	1
Leto gradnje objekta	1978	fasada		streha	2003			
Število etaž	2	Št.pril.et	1					
Opis stavbe / dela stavbe								
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje							
Uporabna površina	70,20	NTP	111,00	Prodana povr.stavbe		111,00		
Izmere	m ²			VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča	585,00							
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
del stavbe 1968/1	111,00	1,00	111,00	Ocenjena GURS		74.604,82		423,29
del stavbe 1968/2	30,00	0,75	22,50	Transakcijska		100.000,00		567,38
del stavbe 1969/1	57,00	0,75	42,75	Izlicitirana				0,00
SKUPAJ	198,00	0,89	176,25					

Tabela 10: podatki iz registra ID posla: 366.912



Slika 20: Primer prodaje ID posla: 366912 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =	157.128,73	Y =	547.566,01
Z.K. podatki	K.O.	660	STUDENCI		parc.št.	775		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		344.489	Datum transakcije		18.09.2017	
Tip stavbe	1 - samostojna stavba		Raba stavbe 11 - STANOVANJSKA			Število etaž	2	
Raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem							
Opis lokacije	Naslov:	FRANKOPANOVA ULICA					št:	6
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda - da	kanal - da	elektrika - da	vročevod	plin	telefon	KATV - da	Računal.m.
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.962	1
Leto gradnje objekta	1912	fasada		streha				
Število etaž	2	Št.prihl.et.	1					
Opis stavbe / dela stavbe								
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje							
Uporabna površina	76,00	NTP	124,00	Prodana povr.stavbe		124,00		
Izmere	m ²			VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča	573,00							
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
del stavbe 1962/1	124,00	1,00	124,00	Ocenjena GURS		48.702,73	320,41	
del stavbe 1964/1	56,00	0,50	28,00	Transakcijska		65.000,00	427,63	
del stavbe 4094/1 pomožni	12,00	0,00	0,00	Izlicitirana				0,00
del stavbe 4095/1 pomožni	32,00	0	0,00	Najemnina - bruto				0,00
SKUPAJ	224,00	0,68	152,00					

Tabela 11: podatki iz registra ID posla: 344.489



Slika 21: Primer prodaje ID posla: 344.489 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =	156.685,58	Y =	548.259,91
Z.K. podatki	K.O.	660	STUDENCI		parc.št.	1561		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		361.646	Datum transakcije			
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe	3 - krajna		Raba stavbe		11 - STANOVANJSKA		Število etaž	3
Raba dela stavbe	1110002 - Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši							
Opis lokacije	Naslov:	PADEŽNIKOVA ULICA					št:	1
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda - da	kanal - da	elektrika - da	vročevod	plin	telefon	KATV - da	Računal.m
Opis objekta					št. stavbe / del st.		2.912	1
Leto gradnje objekta	1936	fasada		streha				
Število etaž	3	Št.priř.et	2					
Opis stavbe / dela stavbe								
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje							
Uporabna površina	82,20	NTP	119,10	Prodana povr.stavbe	119,00			
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		363,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
del stavbe 2912/1	119,00	1,00	119,00	Ocenjena GURS		58.707,66		493,34
del stavbe 2913/1 nestan	28,00	0,00	0,00	Transakcijska		53.000,00		445,38
del stavbe 2914/1 nestan	15,00	0,00	0,00	Izlicitirana				0,00
SKUPAJ	162,00	0,73	119,00					

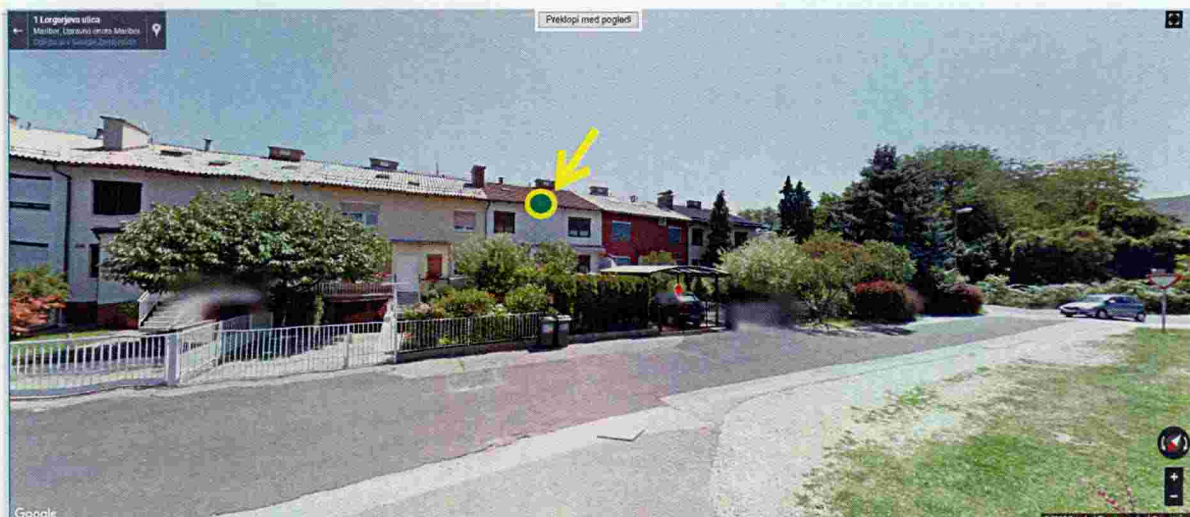
Tabela 12: podatki iz registra ID posla: 361.646



Slika 22: Primer prodaje ID posla: 361.646 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =		156.318,10	Y =	548.152,95
Z.K. podatki	K.O.	660	STUDENCI			parc.št.	2269/53		
Vrsta nepremičnine			Šifra transakcije		344.348	Datum transakcije		05.09.2017	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo	
Tip stavbe	3 - krajna		Raba stavbe			11 - STANOVANJSKA	Število etaž	3	
Raba dela stavbe	1110002 - Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši								
Lega v stavbi	pritičije	Št. etaže	2	Št.nadstropja					
Opis lokacije	Naslov:	NAPOTNIKOVA ULICA						št:	24
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi	voda - da	kanal - da	elektrika - da	vročevod	plin	telefon	KATV - da	Računal.m.	
Ceste	asfalt	tlakovano	makadam	kolovoz	pločniki	kolesarska st	zelenica		
Javna razsvetljava	DA	NE							
Meteorne vode	kanalizacija	cestne mulde	prosto						
Parkiranje	garaže	izven ceste	v sklopu ceste	ni	na zemljišču				
Ozelenitev	bogato	zadostno	nezadostno	na individualnih zemljiščih		naravno okolje			
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.890	1	
Leto gradnje objekta	1963	fasada		streha					
Število etaž	3	Št.priř.et	2						
Dvigalo			Kvalitete objekta						
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba			
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje								
Vlažnost zidov	suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža				
Uporabna površina	66,20	NTP	103,40	Prodana povr.stavbe		103,00			
Izmere	m ²			VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča	249,00								
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00	
Klet		#DEL/0!	103,00	Ocenjena GURS		61.514,73		597,23	
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		72.000,00		699,03	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	103,00						

Tabela 13: podatki iz registra ID posla: 344.348



Slika 23: Primer prodaje ID posla: 344.348 iz evidence SICGRAS

leto ocenjevanja: 2018

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Frankopanova 2- Studenci	primerjava št. 2 Frankopanova 6 - Studenci	primerjava št. 3 Padežnikova 1- Studenci
		vir: portal SICGRAS Id: 366.912	vir: portal SICGRAS Id: 344.489	vir: portal SICGRAS Id: 361.646
Prodajna cena	iskana vrednost	100.000,00 €	65.000,00 €	53.000,00 €
Prodajna cena na m²	iskana vrednost	567,38 € /m ²	427,63 € /m ²	445,38 € /m ²
Leto izgradnje 1900	1950	1978	1912	1936
Neto površina	105,60 m ²	176,25 m ²	152,00 m ²	119,00 m ²
Površina parcele	598,37 m ²	585,00 m ²	573,00 m ²	363,00 m ²
Material	AB beton, opeka,	les, beton, opeka - hiša Marles	les, beton, opeka	les, beton, opeka
Starost hiše	68 let	40 let	106 let	82 let
Lokacija	Studenci	Frankopanova 2- Studenci	Frankopanova 6 - Studenci	Padežnikova 1- Studenci
Lega	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje

	primerjava št. 1 Frankopanova 2- Studenci	primerjava št. 2 Frankopanova 6 - Studenci	primerjava št. 3 Padežnikova 1- Studenci
Cena/m ²	567,38 € /m ²	427,63 € /m ²	445,38 € /m ²
lokacija: od -10% do +10%	5,00%	5,00%	0,00%
kvaliteta gradnje od -20% do +30%	10,00%	0,00%	0,00%
starost stavbe in obnova	15,00%	25,00%	25,00%
velikost parcele	0,00%	5,00%	5,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	30,00%	35,00%	30,00%
razlika vrednosti	170,21 € /m ²	149,67 € /m ²	133,61 € /m ²
PRIMERLJIVA CENA / m²	737,59 € /m²	577,30 € /m²	578,99 € /m²

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 631,29 € /m²

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$105,60 \text{ m}^2 \quad 631,29 \text{ € /m}^2 = \quad 66.664,68 \text{ €}$$

Vrednost stanovanjske hiše ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,
na dan 31. 05. 2018
znaša **66.664,68 €**

C. STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela – metoda vključuje naslednje korake:

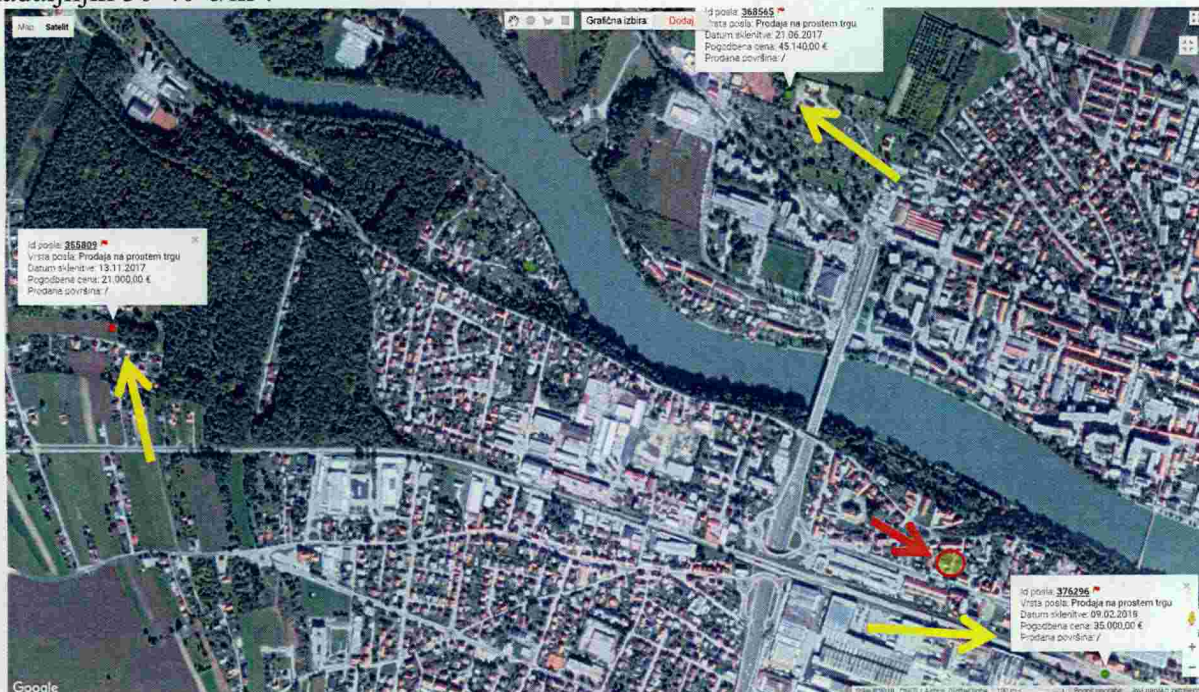
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

Vrednost zemljišča:

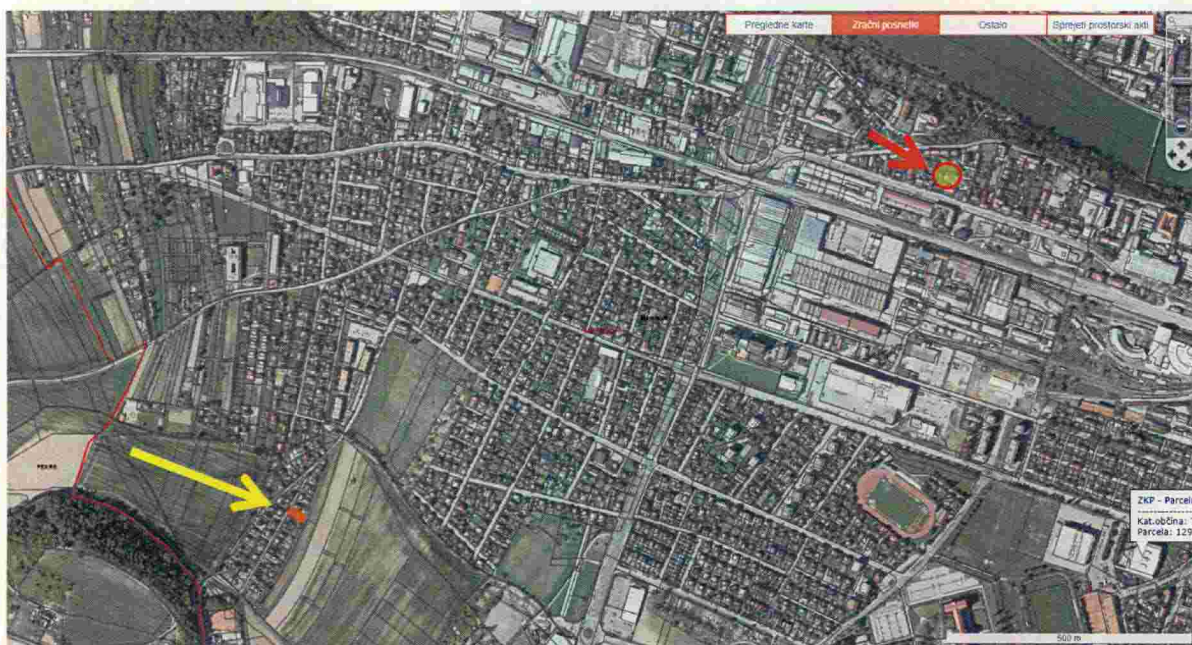
Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam, da v okolici znaša vrednost praznega zemljišča 35 – 85 €/m².

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-40 €/m².



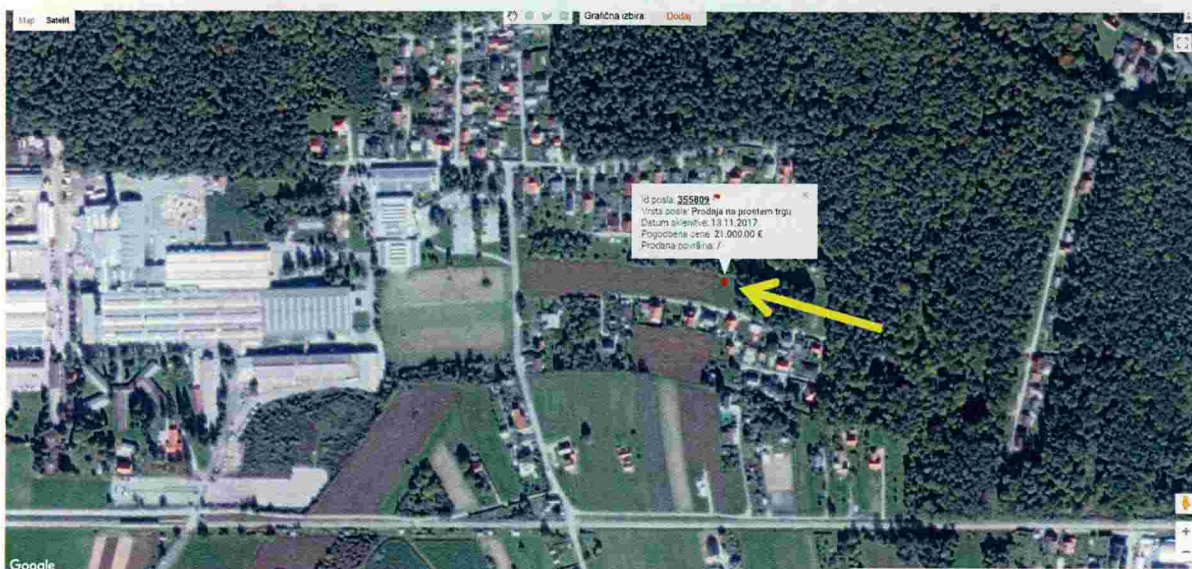
Slika 24: Primeri od 1 do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih parcelah v letih 2016/2017 v bližnji okolici



Slika 25: Primer prodaje ID posla: 376.296 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =	156.449,34	Y =	547.379,36
Z.K. podatki	K.O.	660	STUDENCI		parc.št.	2188/3		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		376.296	Datum transakcije		09.02.2018	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²
Površina zemljišča		408,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		2.998,80		7,35
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		35.000,00		85,78
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	408,00					

Tabela 14: podatki iz registra ID posla: 376.296



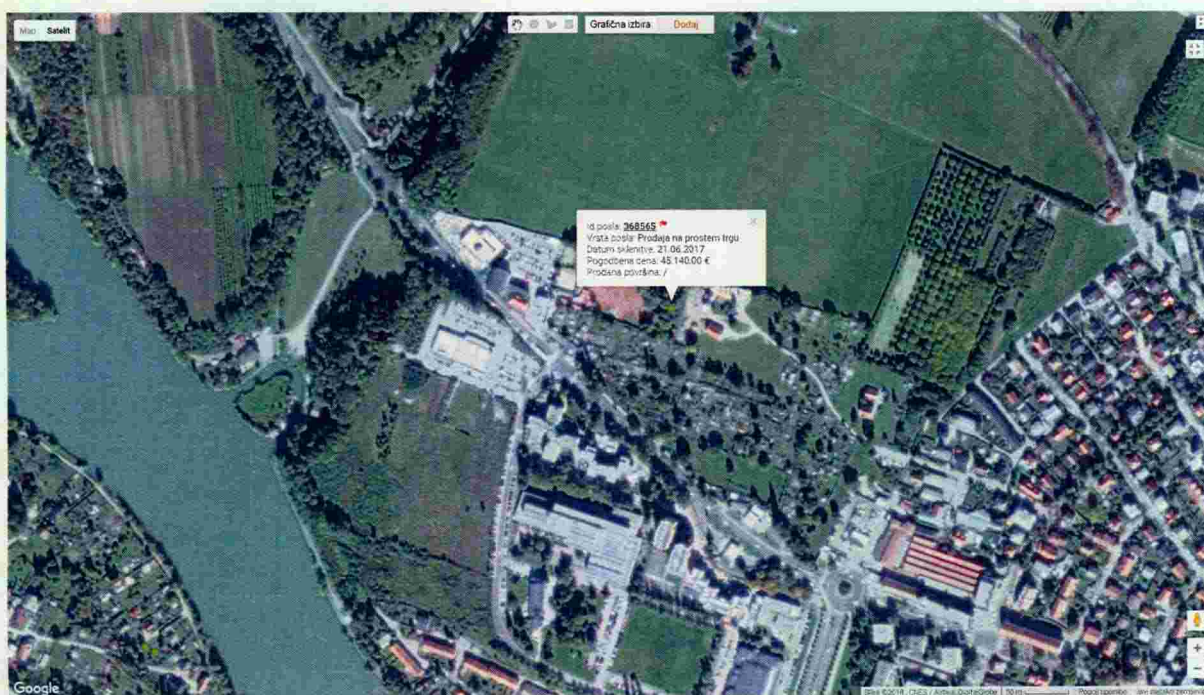
Slika 26: Primer prodaje ID posla: 355.809 iz evidence SICGRAS



Slika 27: Namenska raba primerjalne parcele v prostorskem dokumentu občine Maribor

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ : MARIBOR				X =	157.656,18	Y =	546.778,50
Z.K. podatki	K.O. 660 STUDENCI				parc.št.	336/10		
Vrsta nepremičnine	Šifra transakcije		355.809		Datum transakcije		13.11.2017	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere	m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²	
Površina zemljišča	606,00							
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost			0,00	
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS	905,87		1,49	
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska	21.000,00		34,65	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	606,00					

Tabela 15: podatki iz registra ID posla: 355.809





Sliki 28 in 29: Primer prodaje ID posla: 368.565 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	05.06.2018	
Lokacija posesti	KRAJ :	MARIBOR			X =	158.184,92	Y =	548.319,24
Z.K. podatki	K.O.	658		KOROŠKA VRATA	parc.št.	818/14		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		368.565	Datum transakcije		21.06.2017	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		629,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		852,42		1,36
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		45.140,00		71,76
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	629,00					

Tabela 16: podatki iz registra ID posla: 368.565

Legenda:

-  Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
-  Lokacija ocenjevane nepremičnine

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Studenci ID 376.296	Studenci ID 355.809	Koroška vrata ID 368.565
vrednost nakupa		35.000,00 €	21.000,00 €	45.140,00 €
površina		408,00 m ²	606,00 m ²	629,00 m ²
Cena/m²		85,78 € /m²	34,65 € /m²	71,76 € /m²
datum cenitve	12.05.2018	5.04.2017	291.2.2016	13.01.2017
časovna prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		85,78 € /m ²	34,65 € /m ²	71,76 € /m ²
POGOJI PRODAJE:				
prilagoditev pogojev		normalni 1,00	normalni 1,00	normalni 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		85,78 € /m ²	34,65 € /m ²	71,76 € /m ²
LOKACIJA:				
prilagoditev lokacije	naselje	slabša 0,98	ista 1,00	slabša 0,95
Cena/m ² s prilagoditvijo		84,07 € /m ²	34,65 € /m ²	68,18 € /m ²
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
površina (m ²):	598,37	ista 1,00	ista 1,00	ista 1,00
oblika:	pravokotna	1,00	enaka 1,00	enaka 1,00
dostop:	javna pot	isti 1,00	isto 1,00	isto 1,00
komunalna opremljenost:	normalna	enaka 1,00	enaka 1,00	enaka 1,00
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		1,00	1,00	1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		84,07 € /m²	34,65 € /m²	68,18 € /m²
UTEŽI:		0,50	0,30	0,20
PRILAGOJENA CENA			1,00	SEŠTEVEK UTEŽI
izračun:		66,07 € m ²		
zaokrožena vrednost zemljišča:		66,00 €		
površina parcele:		598,37 m²		
vrednost parcele:		39.492,42 €		

Vrednost stavbnega zemljišča delne površine 598,37 m² ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin, na dan 31. 05. 2018 znaša :

39.492,42 EUR ali 66,00 €/m²

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA: stanovanjska hišauporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI** (reprodukcijski ali nadomstitveni)ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-13-1 **730,00 EUR/m²**

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	105,60 m ² x	730,00 EUR/m ²	=	77.088,00 €
zastarelost objekta (ZO):	1950			
fizična obrabljenost:				
starost objekta:	67 let			
zmanjšanje starosti zaradi vlaganj v obnovo	15,00%			
dejanska življenska doba:	56,95 let			
ekonomska življenska doba:	120 let			
	56,95 / 120 = 0,47			
	0,47 x	77.088,00 €	=	-36.584,68 €
ekonomsko zastaranje:				
slabo vzdrževan objekt	50,00 EUR/m ²			
	105,60 m ² x	50,00	=	-5.280,00 €
stroški objekta (SO):				35.223,32 €

trenutna vrednost objekta po enoti 333,55 € /m²**OCENA VREDNOSTI OKOLJA:**uporaba vrste stroškov: **NADOMESTITVENI STROŠKI** (reprodukcijski ali nadomstitveni)ocena nabavnega stroška nove zunanje ureditve: **0,00 EUR/m²**

nabavni stroški nove zunanje ureditve (NSNZU)=				
zastaranje zunanje ureditve (ZZU):				
ograja				
površina	30,00 m ²			
vrednost po enoti	35,00 € /m ²	30,00	35,00 €	= 1.050,00 €
sadno drevje				
	8,00 kom			
cena po enoti	40,00 €	8,00	=	320,00 €
stroški zunanje ureditve (SZU):				1.370,00 €

VREDNOST ZEMLJIŠČA:

vrednost praznega zemljišča	598,37 m ²	66,00 € /m ²	39.492,42 €
komunalna oprema zemljišča:	lastna analiza cenilca: 35,00 € /m ²		
vodovod:	13,00%	13%	
elektrika:	8,00%	8%	
kanalizacija:	18,00%	18%	
telefon:	2,00%	2%	
kabelska priključek TV:	2,00%	2%	
plinovod:	32,00%	0%	
asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	10%	
javna razsvetljava:	10,00%	10%	
	100,00%	63,00%	22,05 € /m ²
upoštevana površina parcele za komunalni prispevek:	598,37 m ²		13.194,06 €
vrednost zemljišča:			52.686,48 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA, OKOLJA IN DODANE VREDNOSTI: 89.279,80 €**DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	5,00%	= 4.463,99 €
--------------------	------------------------------------	-------	--------------

KONČNA VREDNOST NEPREMČNINE 93.743,79 €Vrednost stanovanjske hiše koristne površine 105,60 m² in deleži parcel skupne delne površine 598,37 m² ocenjene po **stroškovni metodi** na dan **31. 05. 2018**znaša: **93.743,79 €**

VI. POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE

Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:

REKAPITULACIJA		POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški	93.743,79 €	80.204,23 €
primerjava	66.664,68 €	

Povprečna vrednost stanovanjske hiše korigirane tlorisne površine 146,42 m² in parcele 137, v k. o. Bohova, površine 435,00 m²
na dan **31. 08. 2017**
znaša:
80.367,93 EUR

Garaža in drvarnica:

Stavba št. 168 na dvorišču, pomožni objekt – šivalnica, je zidana brez posebne komunalne opreme. Na zadnjem delu objekta je še lesen prizidek, ki služi kot skladišče in sanitarije.



Slika 30: Pogled na delavnica – šivalnico iz ulice

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

PRITLIČJE

NETO TLORISNE POVRŠINE

	UPORABNA POVRŠINA		TEH. POVRŠINA	SKUPAJ
	PRIMARNE POVRŠINE	SEKUND. POVRŠINE		
PRITLIČJE				
garaža	0,00	48,60		0,00

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

garaža

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomstitveni)

ocena nabavnega stroška novega objekta: 07-04-1

252,00 EUR/m²

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	48,60 m ²	x	252,00 EUR/m ²	=	12.247,20 €
zastarelost objekta (ZO):	1976				
fizična obrabljenost:					
starost objekta:	41 let				
zmanjšanje starosti zaradi vlaganj v obnovo	0,00%				
dejanska življenska doba:	41 let				
ekonomska življenska doba:	90 let				
	41 / 90	=	0,46		
	0,46 x	12.247,20 €	=	-5.579,28 €	
stroški objekta (SO) :					6.667,92 €

trenutna vrednost objekta po enoti 137,20 € /m²

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA	6.667,92 €
--	-------------------

DONOS INVESTITORJA:

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	5,00%	=	333,40 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	-----------------

VREDNOST GARAŽE 7.001,32 €

ZAOKROŽENA VREDNOST GARAŽE 7.000,00 €

VII. KONČNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški	80.204,23 €
93.743,79 €	
primerjava	80.204,23 €
66.664,68 €	

ZAOKROŽENA VREDNOST OBJEKTA 80.000,00 €

vrednost po enoti m²= 757,58 €

VREDNOST GARAŽE 7.000,00 €

SKUPNA VREDNOST HIŠE IN GARAŽE 87.000,00 €

V cenitvi upoštevam samo delež parcel po deležu v zemljiški knjigi in je prikazan na strani 21.

vrednost deleža hiše g. Ivana LOVEC je

73/100 in 11/20 parcel skupaj znaša 63.510,00 €

Končna vrednost (73/100) stanovanjske hiše korigirane florisne površine 105,60 m² in deleži parcel:

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m ²)	delež	površina deleža parcele
1357/3	pozidano zemljišče	210,00	11/20	115,5
1357/5	pozidano zemljišče	141,00	73/100	102,93
1357/6	pozidano zemljišče	88,00	73/100	64,24
1358	pozidano zemljišče	574,00	11/20	315,7
1.013,00				598,37 m ²

na dan 31. 05. 2018

znaša:

63.510,00 EUR

triinšestdeset tisoč petsto deset EUR

Maribor 13. 06. 2018



Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.

KRAJČER Vladimir
cenilec gradbene stroke in član
SICGRAS in FIABCI SLOVENIJE

Plavčakova ulica 4, Maribor
telefon (02) 46-25-670 ali 041/610-809

