

OCENA VREDNOSTI  
NEPREMIČNINE ID 658 1112 in 658 1113  
Maribor, Kosarjeva ulica 36  
K.O. (658) Koroška vrata



ANDREJ KOCUVAN, univ.dipl.geod-kom. inž.  
ocenjevalec nepremičnin  
april 2024

## IZVID OCENE VREDNOSTI

Naloga	Ocenitev tržne vrednosti idealnega dela nepremičnine
Lokacija nepremičnine	Kosarjeva ulica 36, Maribor
Naročnik in uporabnik	Okrajno sodišče v Mariboru, sklep I 446 /2023
Predmet cenitve	nepremičnina ID 658 1112 in 658 1113
Namen uporabe cenitve:	za potrebe izvršilnega postopka
Lastniki nepremičnine :	glej ZK izpisek
Izvajalec :	Kocuvan Andrej, univ.dipl.geod.kom.inž., sodni izvedenec in sodni cenilec
Datum ogleda :	20. 03. 2024
Datum vrednosti :	1.04.2024

Ob upoštevanju vseh podatkov, stanja objekta in analize trga nepremičnin in navedenih predpostavk, je ocena vrednosti nepremičninskih pravic na dan 1.4.2024 zaokroženo na 000

**TRŽNA VREDNOST\*** **1.050. 000 €**

**VREDNOST IDEALNEGA DELEŽA** **525.000 €**

**VREDNOST IDEALNEGA DELEŽA  
ZARADI VPLIVA SLUŽNOSTI** **114.300 - 122.000 €**

Ocena končne vrednosti je rezultat omenjenih postopkov ocenjevanja, opravljenih analiz, upoštevanih predpostavk in uporabljenih tehnik. Podatki in analize so last ocenjevalca in hranjene v arhivu.

\*Ocenjena tržna vrednost je pri upoštevanih pogojih, podatkih in predpostavkah informacija o najpogostejših cenah in najverjetnejši približek vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval in jamčil, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Maribor, 10.4.2024

Andrej Kocuvan, uni.dipl.geod.kom.inž  
sodni cenilec nepremičnin

## KAZALO

<b>1.0 IZHODIŠČA, OMEJITVE IN IZJAVA OCENJEVALCA .....</b>	<b>4</b>
<b>2.0 OPIS: .....</b>	<b>7</b>
<b>3.0 OCENA VREDNOSTI ID 658 1112 IN 658 1113.....</b>	<b>15</b>
<b>4.0 TRŽNA ANALIZA.....</b>	<b>16</b>
<b>5.0 VREDNOTENJE.....</b>	<b>16</b>
5.1 Izračun tržne vrednosti .....	17
5.2 Ocena idealnih deležev.....	17
5.3 Ocena vpliva osebne služnosti trajne stanovanjske pravice na sedanjo vrednost.....	18
<b>5.0 RILOGE .....</b>	<b>21</b>
AD 4.0 Tržna Analiza .....	22
Mapna kopija.....	27
ZK izpiski .....	28
Lokacijska informacija.....	32

## 1.0 Izhodišča, omejitve in izjava ocenjevalca

Izhodišče je podano s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru o določitvi sodnega cenilca v izvršilnem postopku št. I 446/2023 :

I. V izvršilni postopek se pritegne sodni cenilec za gradbeništvo **Andrej Kocuvan**, Betettova ulica 18, Maribor, katerega naloga je, da opravi ogled nepremičnin in poda mnenje o tržni vrednosti celote in idealnih delov nepremičnin, vpisanih v zemljiško knjigo z ID znakom:

- **658 1112 in 658 1113**, pri čemer je treba podati mnenje o vrednosti idealnega dela  $\frac{1}{2}$  obeh nepremičnin, z upoštevanjem zmanjšanja vrednosti dela nepremičnine 658 1112, pri kateri je vknjižena služnost stanovanja v korist Vesne Železnik in Blaža Železnika, ki ostane v veljavi tudi po prodaji dela nepremičnine;

### Izjava o skladnosti, o predpostavkah in o omejitvenih pogojih

Ocenjevalec je sodni izvedenec in sodni cenilec

Podpisani Andrej Kocuvan, univ.dipl.geod.-kom.inž po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam, da ocena vrednosti nepremičninskih pravic temelji na prikazanih izhodiščih, predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Poročilo je namenjeno naročniku in navedenim uporabnikom za njihovo uporabo.
- Vpliv morebitnih omejitev pravic je potrebno upoštevati posebej.
- Izhodišče za oceno je tržna podlaga vrednost kot je pojmovana v stroki<sup>1</sup> Tržnost je podana z zagotovitvijo, da se nepremičnina ponudi v javno prodajo preko dražbe in da so podatki o cenah pridobljeni na trgu.
- Mnenje o oceni vrednosti se nanaša le na ta namen ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema nobene obveznosti in odgovornosti za njeno morebitno uporabo izven namena. Podatki so povzeti iz javnih baz, preverjeni na običajen način in v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nima osebnega interesa in ni pristran glede fizičnih ali pravnih oseb, ki se jih poročilo tiče.
- Plačilo za storitev cenitve ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanega premoženja, na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

---

<sup>1</sup> Tržno vrednost MSOV opredeljujejo kot ocenjeni znesek za katerega naj **bi voljan kupec in voljan prodajalec** (označil AK) zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

## **PREDPOSTAVKE**

1. Informacije in podatki uporabljeni v poročilu so povzeti iz virov za katere se predpostavlja da so v mejah toleranc zanesljivi in pravilni. Ocenjevalec uradnim virom zaupa in verjame v njihovo pravilnost in točnost zato ne odgovarja za njihovo morebitno nepravilnost. V primeru neskladnosti (n.pr. površine) so viri razkriti in pojasnjeni
2. Predpostavlja se, da je objekt grajen in dan v uporabo v skladu z veljavnimi predpisi.
3. S strani ocenjevalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
4. Predpostavlja se da se naročnik in njegove stranke s sprejemom in uporabo tega poročila strinjajo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, točni.

## **OMEJITVE**

- ®Poročilo ocene vrednosti je avtorsko delo izvajalcev ocene. Avtor (v nadaljevanju izvajalec na naročnika prenaša materialne avtorske pravice za uporabo v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- © Copy rights: Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne daje pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani tretjega brez pravne podlage ali pisne privolitve izvajalca. Iz omejitve je izvzeta uporaba za raziskovalne in izobraževalne namene ob upoštevanju pogojev varovanja osebnih podatkov in poslovne zaupnosti.
- Ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodnimi ali upravnimi organi ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor o tem ni izdan poseben sklep.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali v času ocenjevanja, razen če o tem ni dosežen poseben dogovor.
- Hipoteke in druga stvarna in osebna bremena niso predmet ocene.

## **POSEBNE OKOLIŠČINE**

Cenilcu sodni spis ni bil vročen.

Ogled je bil omogočen la za nepremičnino 658-349 na parceli 658-1112 in 1113

Premoženje se ocenjuje na predlog upnikov zaradi prisilne prodaje dolžnikovega lastniškega deleža, zaradi česar lahko prodajna cena odstopa od ocene tržne vrednosti.

Ker gre za prisilno prodajo definicija tržne vrednosti ni izpolnjena glede ustreznega časa in hipotetičnih udeležencev .

## **IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI**

Poročilo je izdelano za naročnika Okrajno Sodišče Maribor

Podatki in informacije prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri na podlagi zaupanja v njihovo verodostojnost.

Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in hranjeni v arhivu izvajalca.

Izvajalec je strokovno usposobljen za oceno vrednosti nepremičnin, je nepristranski in neodvisen od kakršne koli odločitve naročnika in/ali imetnika stvarnih pravic katerega premoženje se ocenjuje.

Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter ni pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, na katere se ocena vrednosti tiče.

Analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s splošnimi in posebnimi predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so v poročilu navedeni.

Plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, in/ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.

Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti, pri čemer imajo vsebinska vprašanja prioriteto pred formalnimi in proceduralnimi predpisi in se cenilec na njihovo uporabo ne sklicuje.

Ocenjevalec vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, je sodno zapriseženi cenilec in izvedenec s področja gradbeništva. Morebitni zunanji sodelavci v postopku posameznega ocenjevanja so strokovno usposobljeni, vodeni in nadzirani.

Poročilo, mnenja in sklepi o oceni vrednosti, raziskave in analize so izdelani smiselno in oblikovani v skladu z določili stroke in naročilom naročnika.

Morebitna dodatna pojasnila ali nejasnosti bodo podana na naroku.

Andrej Kocuvan, univ. dipl. geod. kom. inž.  
cenilec nepremičnin

### **OGLED**

Ogled je bil razpisan za 20.03.2024.

Ogleda se je udeležila imetnica stanovanjske pravice Kosarjeva u.36.

## 2.0 OPIS:

Predmet ocene je adaptirana in rekonstruirana enodružinska stanovanjska hiš - vila in njen idealni del 1/2 ter ocena bremena osebne služnosti trajne stanovanjske pravice.

### Lokacija

stanovanjski objekt - vila je locirana na levem bregu Drave, na zahodnem območju mestnega centra v mestni četrti Koroška vrata, v soseski pretežno enostanovanjskih hiš - vil grajenih pretežno med obema vojnama in kasneje.

V bližini so OŠ, otroški vrtec, površine za šport in rekreacijo, ambulanta, trgovine za osnovno oskrbo.

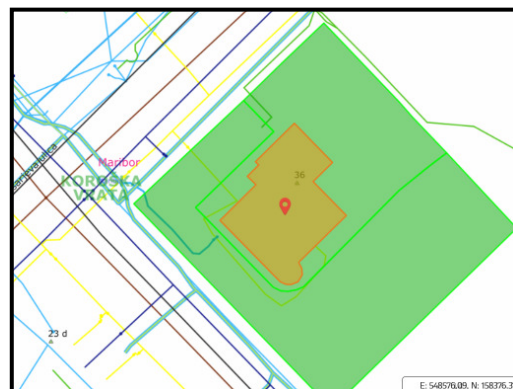


### Komunalna urejenost

Soseska je komunalno urejena v visokem standardu.

Gospodarska javna infrastruktura GJI obsega

priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
priključek na plinsko omrežje	Da
priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
Javno cesto z odvodnjavanjem, javno razsvetlavo, javnim zelenjem in brez hodnikov za pešce	



Lokacija ima javni vodovod, kanalizacija po Medvedovi je ločena po Kosarjevi mešana., NN el. omrežje, zemeljski plin, telekomunikacijsko omrežje, asfaltirana cesta u odvodnjavanjem, javno razsvetlavo, javno zelenje, brez hodnikov za pešce. **Medvedova ulica** je hortikulturno na novo urejena,



**Objekt:** Kosarjeva ulica 36





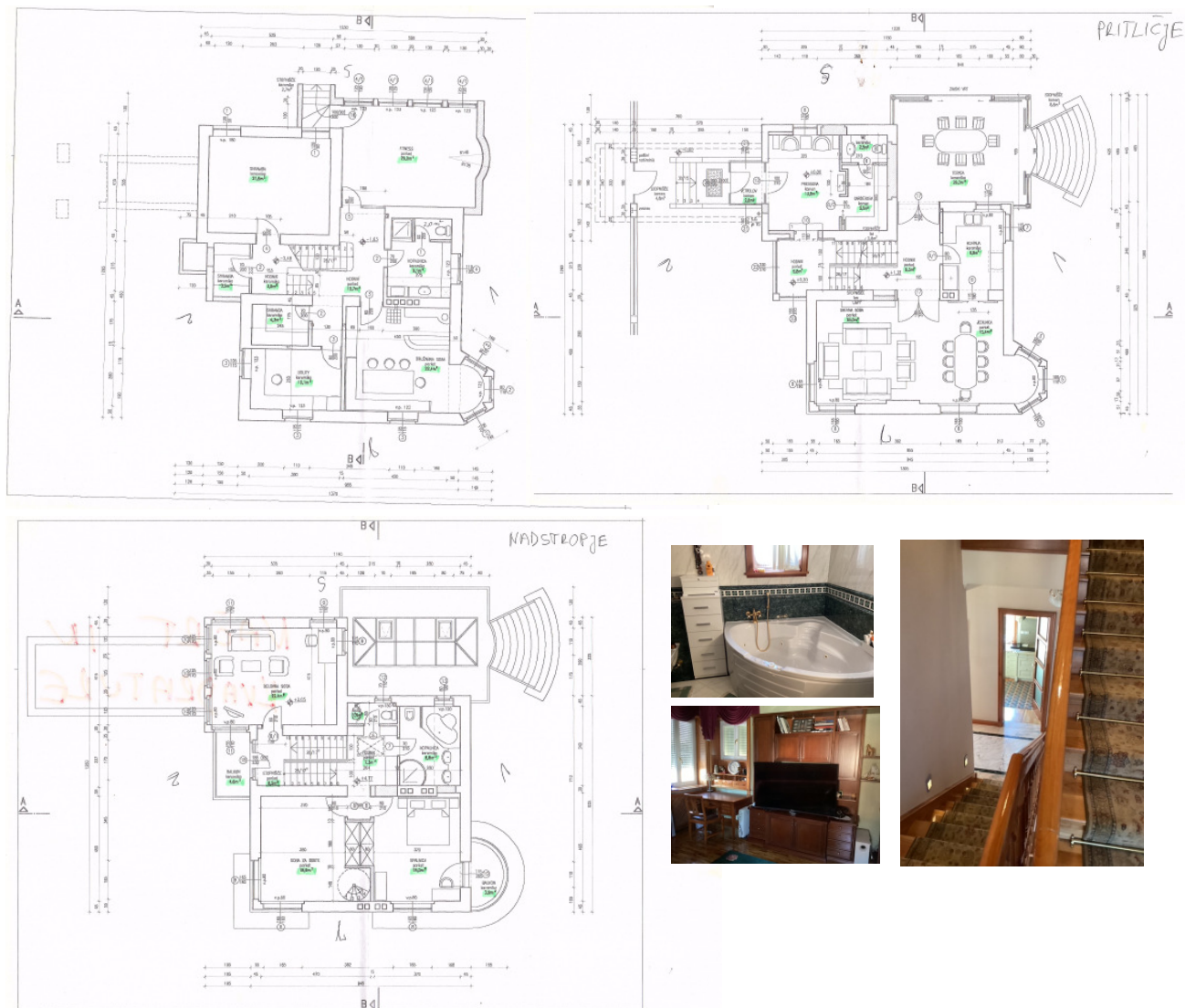
Objekt je staromeščanska reprezentančna enostanovanjska, medetažna podkletena, enonadstropna vila z deloma mansardno urejenim podstrešjem tlorisa ca 12,3 \*12,4 m grajena leta 1929.

1. V delno vkopani kleti so pomožni prostori : shrambe, utility, družabna soba, fitness (nekoč garaža), kotlovnica in sanitarni prostor (wc, tuš).
2. Pritličje je v dveh nivojih in obsega: vhodno predsobo z vetrolovom, garderobo in wc, ter hodnik s stopniščem v klet in v visoko pritličje.
3. V VP je kuhinja, jedilnica povezana z dnevno sobo ter nad nekdanjo garažo prostrano zaprto teraso-zimski vrt s stopniščem za vrt.
4. V nadstropni medetaži je delovna soba z balkonom.
5. V nadstropju sta dve spalnici in kopalnica ter wc.
6. Iz JZ spalnice je po zavutih stopnicah dostop še v podstrešno sobo s frčado.



Objekt je klasično zidan. Nosilni zidovi debeline 45 cm. Objekt nima energijske izkaznice. V letih 2000-2002 je bila vila adaptirana, temeljito prenovljena, deloma rekonstruirana.

Obnovljeno je bilo vso stavbno pohoštvo, streha, kompletno nove so vse strojne in elektroinštalacije, ter finalizacija sten, stropov in talnih oblog v visoko kvalitetni izvedbi (marmor, les, . Dodatno je bil dograjen vkopan bazen s pokrito drsno streho in paviljonom ter za dve parkirni mesti nadstrešek (car port) prekrit s fotovoltajiko. Garaža je bila preurejena v fitnes prostor in terasa nadgrajena z zimskim vrtom in prehodom na vrt. Dograjen je bil tudi pokrit dohod med vilo in ograjo. Ogrevanje s TČ



#### Površine :

Na podlagi vpogleda v tloris objekta znašajo površine objekte\* :

KLET skupaj	136,2 m <sup>2</sup>
PRITČIČJE skupaj	119,3 m <sup>2</sup>
NADSTROPJE skupaj	94,0 m <sup>2</sup>
MANSARDA (podstrešje)	15,0 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>364,50 m<sup>2</sup></b>

\* Kontrolni podatki glede starosti in velikosti se ne ujemajo z uradno vodenimi evidencami (GURS).

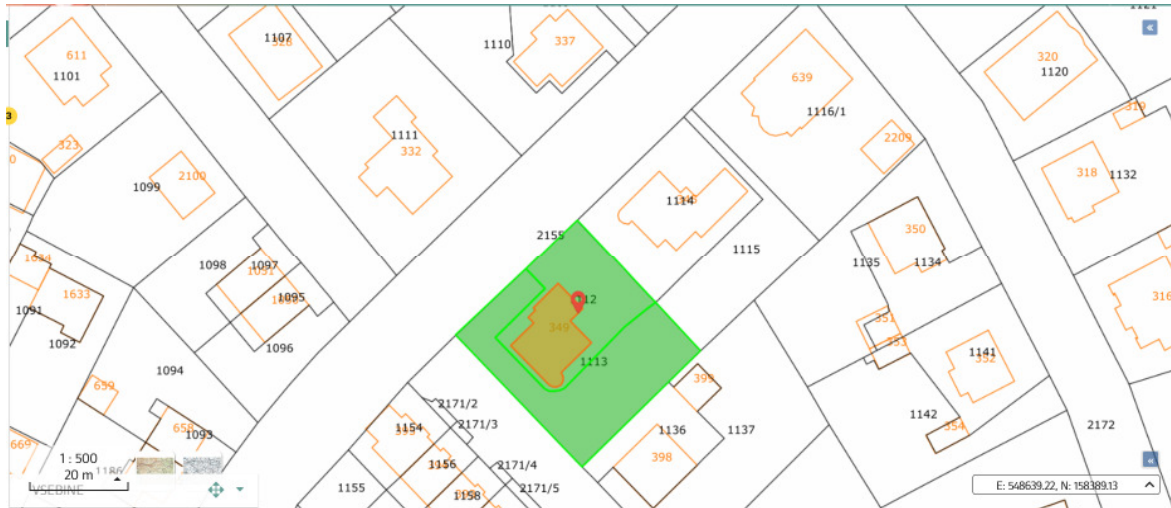
Stranka pojasni, da je bila hiša po letu 2000 kompletno preurejena in obnovljena s sredstvi imetnikov stanovanjske pravice.

Pregled opravljenih del in ocena izboljšav nista predmet separate ocene. Objekt se ocenjuje po sedanjem stanju.

# IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Podatki o stavbi v registru nepremičnin (REN)

(vir : portal GURS, javni vpogled)



Datum izdelave izpisa: 28.02.2024

Katastrska občina: 658 KOROŠKA VRATA

Številka stavbe: 349

Status stavbe: Registrski vpis

Etaža, ki je pritličje: 2

Število stanovanj: 1

Število etaž: 4

Bruto tlorisna površina stavbe: /

Najnižja višinska kota stavbe: /

Najvišja višinska kota stavbe: 288,0 m

Karakteristična višina stavbe: 275,9 m

Leto izgradnje stavbe: 1926 (1929)

Priključek na električno omrežje: Da

Priključek na vodovodno omrežje: Da

Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da

Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka (op AK : **DA**)

Leto obnove fasade: 2000

Leto obnove strehe: 2000

Material nosilne konstrukcije: opeka

Tip položaja stavbe: samostoječa stavba

Parcele pod stavbo

katastrska občina: 658 KOROŠKA VRATA

številka parcele: 1112

površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli: \*137 m<sup>2</sup>

Naslovi stavbe: Maribor, Kosarjeva ulica 36

Številka dela stavbe: 1

Neto tlorisna površina: 275,3 m<sup>2</sup>

Uporabna površina: 163,7 m<sup>2</sup>

Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Številka etaže glavnega vhoda:	null
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	2000
Leto obnove oken:	2000
Prostori dela stavbe	bivalni prostor 163,7 m2
Vrsta prostora	nerazporejen prostor
Površina	111,6 m2

### Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe Maribor, Kosarjeva ulica 36  
STANOVANJSKA

Dejanska raba stavbe  
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA  
KATASTRSKA OBČINA  
658 KOROŠKA VRATA

ŠTEVILKA PARCELE  
1112

Površina zemljišča pod stavbo  
\*137 (m2)

Število etaž (op AK medetaž)  
4 (5)

številka pritlične etaže  
2

Višina stavbe (m)  
12,1

leto izgradnje stavbe  
1926 (op AK 1929)

ŠTEVILO STANOVANJ  
1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV  
0

tip stavbe  
1 - samostoječa

leto obnove strehe  
2000

leto obnove fasade  
2000

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

PLIN  
(op AK DA)

Vplivno območje  
-

### Podatki o širokopasovnem internetu

Omogočena zmogljivost

120 Mb/s

100 Mb/s

30 Mb/s

### Podatki o energetske izkaznici

številka dela stavbe

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

1

### Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe

Maribor, Kosarjeva ulica 36

Katastrski vpis

Ne

Dejanska raba dela stavbe

Stanovanje v samostoječi stavbi z  
enim stanovanjem

Uporabna površina dela stavbe

163,7 m2

Površina dela stavbe

275,3 m2

Številka etaže

0

Legi dela stavbe v stavbi

5 - drugo

Številka nadstropja

-

Leto obnove oken

2000

Leto obnove instalacij

2000

dvigalo	Ne
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Da
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	0 (op AK 6-7)
Seznam dodatnih prostorov	
POVRŠINA PROSTORA (M2)	
nerazporejen prostor	*111,60
bivalni prostor	163,70

\* 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.

Parkirni prostor	
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	2



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)
658 KOROŠKA VRATA	1112	430



Legenda podatkov: ■ Register nepremičnin  Zemljiški kataster

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina	658
Številka parcele	1112
Površina parcele	430 m2
Dejanska raba	Pozidano zemljišče
Površina dejanske rabe zemljišča	430 m2
Namenska raba	območja stanovanj
Površina namenske rabe zemljišča	430 m2
Površina zemljišča pod stavbo	*137 m2
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena	
Številka stavbe, ki stoji na parceli	349



## Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)
658 KOROŠKA VRATA	1113	520



Legenda podatkov:  Register nepremičnin  Zemljiški kataster

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina	658
Številka parcele	1113
Površina parcele	520 m2
Dejanska raba	Pozidano zemljišče
Površina dejanske rabe zemljišča	520 m2
Namenska raba	območja stanovanj
Površina namenske rabe zemljišča	520 m2

---

### 3.0 OCENA VREDNOSTI ID 658 1112 in 658 1113

Naloga :

Podati mnenje o tržni vrednosti celote in idealnih delov 1/2 nepremičnin ID 658 1112 in 658 1113, pri čemer je upoštevati zmanjšanje vrednosti nepremičnine 658 1112 pri kateri je vključena služnost stanovanja.

#### SPLOŠNO :

##### Tržna vrednost

Pod pojmom tržna **vrednost** je razumeti tako o-ceno kot jo določajo cene v prostem prometu na trgu, kadar sta ponudba in povpraševanje usklajena.

Tržna vrednost je izražena s ceno, ki je dosežena v prostem prometu. Tržna ocena vrednosti sredstva (nepremičnine) je opredeljena kot najverjetnejša cena, ki bi jo dosegli pri hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu nepovezani prodajalec in kupec ob polnem poznavanju lastnosti in ob običajnem času za sklenitev posla.

Mednarodni standardi definirajo Standard tržne vrednosti kot :

*Tržna vrednost (market value) – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Je cenjen znesek, za katerega bi nepovezana kupec in prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.*

Tržna vrednost je neverjetnejša pričakovana cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu (brez upoštevanja stroškov nakupa/prodaje, stroškov davkov in drugih stroškov povezanih s prodajo).

Generalno je tržna vrednost izražena s ceno, ki se oblikuje na prostem trgu kot posledica usklajevanja (prilagajanja) ponudbe in povpraševanja.

Tako pojmovana tržna vrednost mora zagotavljati, da ponudniki vobče in trajno pokrivajo vse utemeljene produkcijske stroške. To še posebej velja za tiste dobrine (produkte in storitve) na katere je poraba vezana neelastično.

Zato je definicija tržne vrednosti po MSOV, po kateri gre pri primerljivih cenah kot merilu vrednosti upoštevati trenutek ocenjevanja, potrebno jemati s previdno rezervo, saj je v nasprotnem možno zaradi raznoraznih razlogov (konjunktura, recesije, krize, špekulacij, monopola, idr), merjeni stvari predpisovati zelo različne vrednosti.

#### Načini ugotavljanja tržne vrednosti.

Poleg ocenjevanja vrednosti s pomočjo primerjanja tržnih cen so za oceno (meritev) tržne vrednosti na voljo še druge tehnike (načini, metode) med katerimi je najbolj znana metoda nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov (produkcijska vrednost) in metoda donosov, ki ocenjuje vrednost s pomočjo ocene ekonomskih koristi (donosov) in njeno prodajo po izteku uporabe ki jih daje nepremičnina. Če so podatki za oceno pridobljeni na trgu, potem ima ocena po teh načinih lastnosti tržne vrednosti.

#### Standard netržne<sup>2</sup> vrednosti:

Kadar nastopijo posebni pogoji, na katere nima izključnega vpliva tržno oblikovanje cen, govorimo o netržnih podlagah vrednosti.

<sup>2</sup> Izraz » netržna vrednost« je razumeti, da za prodajo niso na voljo enake okoliščine kot veljajo za tržno prodajo, ker je prodajalec premoženje primoran prodati.

Med take okoliščine uvrščamo prisilno prodajo. Taki situaciji odgovarja tudi likvidacija premoženja v stečajnem postopku ali izvršilnem postopku.

*Mednarodni standardi MSOV2, katerih podlaga ni tržna vrednost so zelo splošne zasnove, zato je njihova uporaba vezana na potrebno skrbnost razumevanja vrednosti. Med te standarde lahko uvrščamo tudi ocenjevanje za potrebe prostovoljne ali prisilne likvidacije, stečaja ipd.*

Starejši MSOV 2 so med netržne vrednosti med drugim opredelili tudi likvidacijsko vrednost (liquidation value), ki se praviloma pojavlja, kadar je prodaja neprostovoljna, na razpolago ni primerne časa in prodaja se premoženje po delih.

V danem primeru izvršbe gre za prisilno (neprostovoljno) prodajo, zato lahko končna (likvidacijska) prodajna cena bistveno odstopa od tržne vrednosti.

Hipotetična tržna vrednost je namenjena le za izhodišče likvidacijskega postopka, kjer se z javno ponudbi išče najboljšega ponudnika za nakup.

#### **4.0 TRŽNA ANALIZA**

Analiza nepremičninskega trga je namenjena pregledu in oceni podatkov o trgu nepremičnin povezanih z ocenjevanjem nepremičnin Primerjava je oprta predvsem na javno objavljene podatke o prodaji ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si)) in ponudbi ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju.

**15,16)**

Ker so objekti po zasnovi in stanju različni za glavno enoto uporabimo površinsko enoto m<sup>2</sup>.

#### **5.0 VREDNOTENJE**

Za potrebe ocene je izbrana metoda primerjav prodaj. Na podlagi analize podatkov o trgu nepremičnin so izbrane primerljive prodane ali ponujene podobne nepremičnine.

Za oceno tržne vrednosti uporabimo podatke o trgu podobnih nepremičnin. Ker se posamezne nepremičnine med seboj razlikujejo uporabimo metodo primerjav in prilagoditev.

Kjer za prilagoditev ni na razpolago enoznačnih empiričnih numeričnih kazalcev, so prilagoditve opravljene subjektivno, izkustveno. Morebitna odstopanja ne vplivajo na tveganost, ker je ocena izhodišče za postopek javne ponudbe.

Pri primerjavi in usklajevanju ocen je uporabljen preračun na enoto površine.

Prevrednotenje podatkov na enotni časovni termin opravi s posplošeno sintezno oceno da so v poprečju cene naraščale 0,5%-0,6% mesečno - 7% letno, pri čemer posamezna krajša sezonska nihanja zanemarimo.

## 5.1 Izračun tržne vrednosti

Za potrebe metode tržnih primerjav

		1	2	3	4
		ID 640430	ID 645398	ponudba	ponudba
					
	Kosarjeva 36	MARČIČEVA ULICA	Rossinova	Pasterjeva	Vilharjeva
datum prodaje/ponudbe	1.4.2024	11.1.2022	25.2.2022	mar.2024	apr.2024
Neto t. površina	364,5	378	311	289	291
cena		930.000 €	730.000 €	785.280 €	750.000 €
cena na m2 NTP		2.462	2.346	2.717	2.577
časovna uskladitev	meseci	27	26	1	0
revalorizacija mesečno	<b>0,6%</b>	16,2%	15,3%	0,6%	0,0%
časovno usklajena cena		1.080.846	841.836	790.149	750.000
	€/m2	<b>2.861,7</b>	<b>2.705,1</b>	<b>2.734,1</b>	<b>2.577,3</b>
leto gradnje	1929	2011	2006	2002	1958
adaptacije	2000-2002				
površina zemljišča	950 m2	295 m2	581 m2	651 m2	600 m2
izkoristek FSI	0,38	1,28	0,54	0,44	0,49
razlika SZ		-655 m2	-369 m2	-299 m2	-350 m2
<b>Prilagoditve</b>					
lokacija		slabša	podobna	podobna	podobna
komunala	preurejena ulic	malo slabše	malo slabše	malo slabše	malo slabše
velikost parcele	<b>100 €</b>	6,1%	4,4%	3,8%	4,7%
urejenost	nadstandardna	3,00%	5,00%	0,00%	10,00%
bazen	pokrit bazen	ne	ne	ja	ne
	<b>2%</b>	2,0%	2,0%	0,0%	2,0%
vpliv velikosti		6,1%	4,4%	3,8%	4,7%
starost		-3,0%	-2,0%	-1,0%	10,0%
<b>skupaj</b>		<b>8,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>2,8%</b>	<b>26,7%</b>
prilagojena povprečna ocena	<b>3.032 €</b>	3.092 €	2.959 €	2.810 €	3.265 €
uteži sorazmerno s prilagoditvami		<b>28%</b>	<b>27%</b>	<b>31%</b>	<b>14%</b>
prilagojena ponderirana ocena	<b>2.739 €</b>	790 €	721 €	857 €	371 €

Ocena vrednosti se glede na upoštevane podatke in kriterije giblje med 1.104.988 € in 998.379 €, zaokroženo med 1.105.000 € in 998.000 €

Glede na natančnost podatkov sem mnenja da ocenjena tržna vrednost nepremičnin

**1.050.000 €**

**(enmilijonpetdesettisoč EURO)**

odraža ustrezno tržno vrednost ocenjene nepremičnine

## 5.2 Ocena idealnih deležev

Na podlagi ZK izpiska sta pri nepremičnini ID 658 -1112 in ID 658 - 1113 vknjižena kot solastnika :

**Aleš Železnik**  
Vegova ulica 019, 2000 Maribor

in

Miha Železnik  
Linhartova ulica 021, 2000 Maribor  
vsak do 1/2 (ene polovice)

Polovični delež (1/2) ocenjene tržne vrednosti znaša 525.000 €

### Vpliv solastništva na idealni delež

Delež celote je običajno težje iztržljiv kot celota. Poleg zahtevnejših postopkov in večjih stroškov pri ponudbi in prodaji na ceno močno vpliva tudi neskladnost interesov posameznih solastnikov. Sistematičnih raziskav o odstopanjih ni. Izkustveno pa se vrednost deleža lahko zniža odvisno od toleranc udeležencev od nekaj odstotkov (2-3-5) do preko deset odstotkov

Stanovanjska hiša - vila Kosarjeva 36 je zasnovana kot enostanovanjski objekt. Zasnova neodvisno od prostornosti ne omogoča fizične delitve v dva enakovredna uporabna dela. Posledično objekt ni primeren za bivanje dveh ločenih gospodinjstev skupnosti.

V posledici različnih neuskkljenih interesov za nastop na trgu je lahko tržna vrednost idealne polovice različna in odstopa od polovice tržne vrednosti.

$$1/2 * 1.050.000 € = 525.000 € - \text{diskont}$$

Diskont v razumnih mejah opredelim subjektivno (izkustveno) med - 3% do -15%. Zaokroženo je pričakovan vpliv solastništva ocenjen na 97% do 85% oz. na 1000 € zaokroženo med 509.000 in 445.000 €.

V odvisnosti od konkretnih interesov je lahko tudi drugačen.

### 5.3 Ocena vpliva osebne služnosti trajne stanovanjske pravice na sedanjo vrednost

Na nepremičnini ID 658 -1112 in ID 658 - 1113 je vknjižena osebna služnost

Na podlagi Sporazuma o ustanovitvi osebne služnosti (služnost stanovanja) z dne 23.01.2014 se vknjiži neomejena služnost stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Kosarjeva ul. 36, 2000 Maribor.

#### imetnik:

- |             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 1. EMŠO:    | 1606948*****                      |
| osebno ime: | Blaž Železnik                     |
| naslov:     | Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor |
| 2. EMŠO:    | 1808951*****                      |
| osebno ime: | Vesna Železnik                    |
| naslov:     | Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor |

Vpliv bremena osebne služnosti ima za posledico nezmožnost razpolagalne pravice in dejanske uporabe s strani lastnikov vse dokler ta pravica obstaja.

Posledično nepremičnina lastniku ni na voljo za gospodarsko uporabo.

Neomejena služnost stanovanja ima za posledico da stroške tekočega vzdrževanja in investicijskega obnavljanja trpi lastnik v kolikor ni z dogovorom drugače urejeno. Tudi potencialni prihodki od prodaje idealnega deleža so odmaknjeni v prihodnost.

Ker pogoji služnosti niso poznani je ocena zmanjšanja tržne vrednosti zaradi takega bremena le teoretična predpostavka.

Sestoji se iz učinkovitih periodičnih prihodkov od fiktivnih najemnin in anticipirane vrednosti od prodaje po prenehanju bremena. Pri tem je potrebno upoštevati tudi neizogibne stroške za

redno in investicijsko vzdrževanje, ki so praviloma obveznost lastnikov, vir za njihovo poravnavo pa so prihodki od najemnine.

### Modelna predpostavka

Sedanja ocenjena vrednost idealnega deleža bo unovčljiva šele po prenehanju osebne služnosti. Ob predpostavljeni dobi starostnega doživetja 10 - 20 let in ob predpostavki, da bi naj nepremična vračala lastniku z uporabnino (najemnino) najmanj prihodke v višini amortizacije, da je pričakovana amortizacijska doba objekta 100 let, bi znašalo mesečno nadomestilo ca 900 € (s stroški upravljanja 1.000 €).

Sedanja vrednost (PV) vseh bodočih mesečnih prihodkov 1.000 € (polovica 500 €) od 10 do 20 let bi ob zahtevani stopnji donosa 3% do 5% znašala :

mesečni prihodki (amortizacija)	<b>500,00 €</b>	mesečno
r	3%	5%
N let	10	20
PV (3%,10 let)	51.910 €	
PV (3%,20 let)	90.381 €	
PV (5%,10 let)		47.337 €
PV (5%,20 let)		76.078 €
<b>delež 1/2</b>	<b>47.300 - 90.000 €</b>	

Razpolagalna pravica za prodajo idealnega deleža bi ob enaki predpostavki donosa 3-5% po času 10 do 20 let znašala :

FV	<b>525.000 €</b>	
doba služnosti	10 let	20 let
PV (3%,10 let)	61.546,02 €	
PV (5%,10 let)	67.989,90 €	
PV (3%,20 let)		35.288,25 €
PV (5%,20 let)		42.127,36 €
<b>delež 1/2</b>	<b>35.300 - 68.000 €</b>	

Dospetje glavnice 525.000 € čez 10 do 20 let je danes vredno pri letni stopnji diskonta 3% (5%) med 35 in 68 tisoč €.

Odvisno od skladnosti dogajanja s predpostavkami, znaša sedanja vrednost idealnega deleža tržne vrednosti zaokroženo med **35.300 in 68.000 €**

Skupna vrednost fiktivnih prihodkov (stanovanjska pravica je brezplačna) in diskontirane kupnine znaša

<b>SKUPAJ</b>		
	10 let	20 let
3%	113.456,34 €	125.669,09 €
5%	115.327,00 €	118.205,69 €
	114.391,67 €	121.937,39 €

zaokroženo med

**114.300 in 122.000 €**

Na podlagi prikazanega modela in uporabljenih predpostavk donosa bi sedanja vrednost idealnega deleža znašala po 10 letih med 113,500 in 115.300 €, po dvajsetih letih pa med 118.200 in 125.700 €.

Iz razpoložljive dokumentacije ni razvidno kako se urejajo odnosi med lastniki in posestniki.

**Pri oceni vrednosti zatečenega stanja vrednosti izboljšav niso razčlenjene med ZK imetniki lastninska pravice in uporabniki ZK pravice (osebne služnosti).**

Za natančnejšo analizo so na voljo izvedenci demografske in matematične ali finančne stroke.

Podatek o sedanji vrednosti je ilustrativen ker temelji na predpostavljenih podatkih o dobi trajanja služnosti, točnosti in stabilnosti donosa (diskontne mere) in ocene amortizacije.

<b>TRŽNA VREDNOST CELOTE</b>	<b>1.050.000 €</b>
<b>VREDNOST IDEALNEGA DELEŽA</b>	<b>509.000 - 445.000 €</b>
<b>VREDNOST IDEALNEGA DELEŽA ZARADI VPLIVA SLUŽNOSTI</b>	<b>114.300 - 122.000 €</b>

Ocena končne vrednosti je rezultat omenjenih postopkov ocenjevanja, opravljenih analiz, upoštevanih predpostavk in uporabljenih tehnik.

Podatki in analize so last ocenjevalca in hranjene v arhivu.

Maribor, 10.4.2024

Andrej Kocuvan, uni.dipl.geod.kom.inž  
sodni cenilec nepremičnin

## **5.0 RILOGE**

Analiza trga

Mapna kopija

ZK izpiski

Lokacijska informacija

## AD 4.0 Tržna Analiza

Podlaga za tržno analizo so uporabljeni podatki iz letnih poročil o trgu nepremičnin in evidence trga nepremičnin (vir: GURS) in javno objavljeni podatki o ponudbah nepremičnin ter arhivski podatki cenilca in drugi uradni podatki opisani v poročilu.

### MARIBOR

Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.

Slika 13: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



Maribor je glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdeljen na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

Preglednica 19: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO MARIBOR</b>	<b>143</b>	<b>122.000</b>	<b>174.000</b>	<b>222.000</b>	<b>1968</b>	<b>173</b>	<b>550</b>
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	59	120.000	150.000	205.000	1967	152	540
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	47	108.000	165.000	234.000	1976	177	500
LAO TAVOR, NOVA VAS	16	154.000	183.000	213.000	1961	204	490
LAO KOŠAKI, MELJE	11	125.000	200.000	228.000	1965	201	790
LAO MARIBOR CENTER	10	285.000	345.000	390.000	1961	213	540

Ocenjevana nepremičnina je uvrščena v

**LAO 1 »Maribor Center«** obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido.

Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let. V zadnjem času se intenzivno obnavljajo oziroma iz njih nastajajo manjši vila bloki. Tudi večstanovanjske stavbe so povečini starejše od sto let, njihovo obnavljanje oziroma restavriranje pa poteka razmeroma počasi. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 90 odstotkov stanovanjskega fonda na tem območju.

Ceste so tukaj po večini enosmerne in ozke, parkirna mesta večno primanjkujejo. Kljub slabostim je Center najbolj zaželena stanovanjska lokacija v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje.

## STANOVANJSKE HIŠE (Vir: letno poročilo GURS )

V letu 2021 je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 222 tisoč evrov (op AK 1283 €/m<sup>2</sup>). Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 173 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je srednja cena prodanih hiš zvišala za dobrih 20 tisoč evrov (op AK 9%). V povprečju so se prodajale za dve leti starejše hiše, z malo večjim pripadajočim zemljiščem, medtem ko se povprečna velikost prodanih hiš ni spremenila.

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »Maribor Center«, kjer je srednja cena hiše znašala 390 tisoč evrov, prodajale pa so se tudi največje in najstarejše hiše. Tu je bila evidentirana tudi najdražja prodaja. Za 930 tisoč evrov je bila prodana modernejša, leta 2009 zgrajena hiša, s površino 290 kvadratnih metrov in okoli 300 kvadratnimi metri zemljišča.

Po ravni cen je odstopalo še območje »Košaki, Melje«, kjer se je večina hiš, ob sicer manjšem številu prodaj, prodala po ceni od 125.000 do 228.000 evrov. Na ostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiše se je prodala po cenah od 120.000 do 220.000 evrov. Še najcenejše so bile hiše na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer je srednja cena hiše znašala 150.000 evrov.

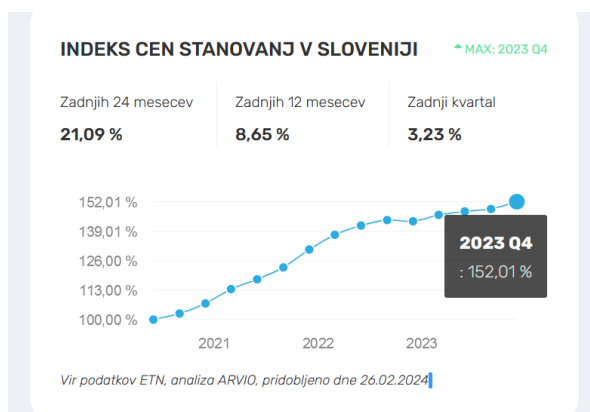
## GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po podatkih GURS je bilo v obdobju 2015-2022<sup>3</sup> v Sloveniji prodanih med 4593 in 7066 hiš na leto.

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti. V letu 2022 je bilo v analitičnem območju (TAO) Maribor evidentiranih 235 prodaj stanovanjskih hiš. Vzorec 143 hiš je bil prodan s povprečno ceno 174.000 €

Cene nepremičninam nenehno rastejo. Inflacija nepremičninskega trga je na dolgi rok večja od uradne splošne stopnje inflacije in od rasti BDP.

V obdobju 2021 - 2023 so se cene stanovanj v SLO povišale za 52,01%, cene za stanovanjske hiše 21%



V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanjskih hiš zrasle za 12 odstotkov.

## GIBANJE CEN

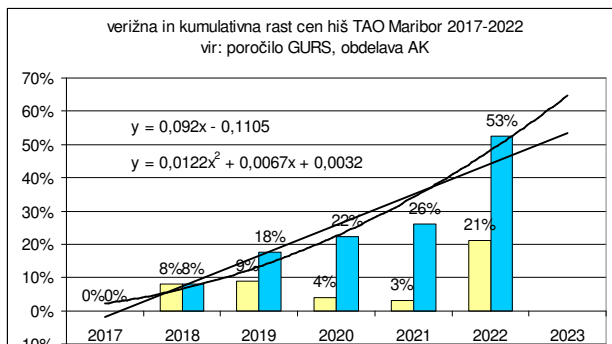
Tako kot v ostalih večjih mestih so tudi v Mariboru od obrata cen leta 2015 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah skokovito zrasle in so se do leta 2022 več kot podvojile. Rast je bila še najmanjša v prvem »kovidnem« letu 2020, ko so cene stanovanj v Mariboru zrasle za okoli dva odstotka. Cene stanovanj so leta 2021 zrasle skoraj za petino, nato pa lani rekordno, skoraj za četrtino.

<sup>3</sup> Poročila za leto 2023 še ni

Cene stanovanjskih hiš so po letih počasnejše rasti lani zrasle rekordno in sicer več kot za petino. V primerjavi z letom 2015 so bile višje za 57 odstotkov, kar pa z izjemo Celja pomeni najmanjšo rast cen hiš med največjimi mesti.

**Preglednica 20, 21:** Gibanje cen hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Hiše verižno	Hiše kumulativno
2015-2016	1%	1%
2015-2017	2%	3%
2015-2018	8%	11%
2015-2019	9%	21%
2015-2020	4%	26%
2015-2021	3%	30%
2015-2022	21%	57%

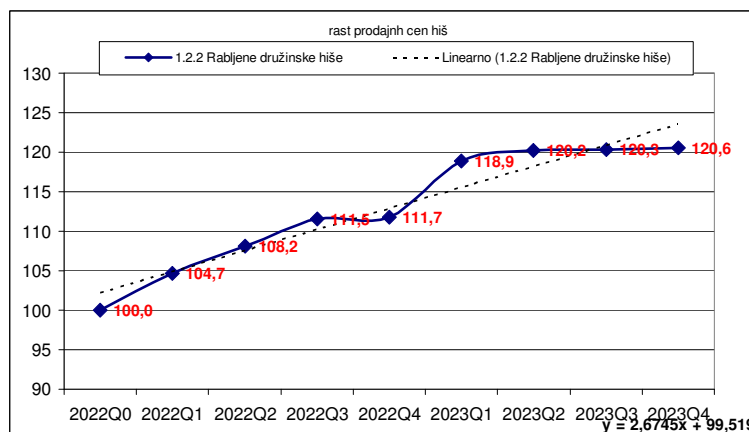


Gibanje četrtletnih prodajnih cen stari hiš Vir : SURS  
: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0419001S.px/>

### 1.2.2 kumulativa

#### Rabljene družinske hiše

	100	100
2022Q4	100	100
2022Q1	104,7	104,70
2022Q2	103,3	108,16
2022Q3	103,1	111,51
2022Q4	100,2	111,73
2023Q1	106,4	118,88
2023Q2	101,1	120,19
2023Q3	100,1	120,31
2023Q4	100,2	120,55

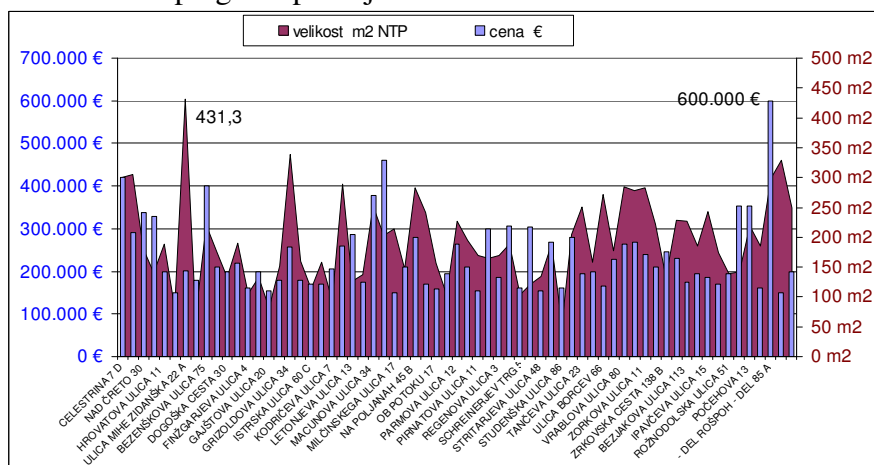


## 4.1 Pregled kupoprodajnih cen

### 4.1.1. Lokalni trg Maribor

Za potrebe izvedbe ocene obravnavane nepremičnine je pregledan lokalni trg I. 2023-2024

Graf : preglede prodajnih cen in velikosti hiš 2023-2024



## Statistični kazalci

	€/m2 UP	€/m2 NTP	UP m2	NTP m2	UP/NTP
average	1.872 €	1.357 €	136	192	0,71
min	582 €	457 €	47	55	0,86
max	3.676 €	2.930 €	347	431	0,80
med	1.825	1.198	123	185	0,66

Cene prodanih podobnih hiš so se gibale med 457 in 2.930 €/m2 NTP, povprečje 1357 €/m2

Kupoprodajni posli stanovanjskih hiš na prostem trgu v 2023 kažejo da podatki časovne razporeditve ne kažejo velike odvisnosti cen od starosti.

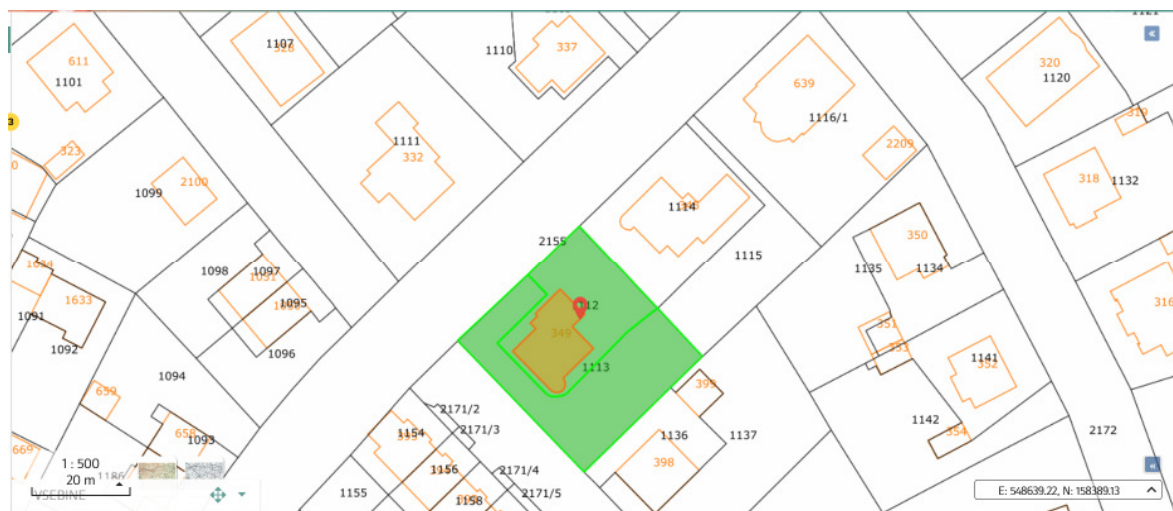
## 4.2 Pregled ponudb

(vir: spletni portal Nepremičnine net, arhiv A.K.)

199000 (1.300 €/m2)	370.000 €	930.000 € (2462 €/m2)
		
hiša 222,9 m2 NTP	hiša 226,7 m2, parcela 921	hiša NTP 377,70 m2, UP 190,20 m2
MEDVEDOVA ULICA	STROSSMAYERJEVA	parcela 295
leto 1962	leto 1950	leto 2011
		MARČIČEVA ULICA
730.000 € (2.345 €/m2)	340.000 €	750.000 €
		
hiša 311,2 m2, parcela 581 m2	hiša 355,7 m2, parcela 2353 m2	hiša 291 m2, parcela 600 m2
leto 2006	leto 1890, adaptacija 2018	leto 1958, adaptacija .....
Rossinova 15	Hermankova	Vilharjeva 15

Cena: 490.000 € ( 1.253 €/m2)	Cena: 1.177-000 €	Cena: 430.000 € (1.541 €/m2)
		
Hiša 391 m2	hiša : K + P + 1 + M 449 m2,	Hiša, 279 m2
Parcela: 1166 m2	Parcela 948 m2:	parcela (m2): 883
Leto izgradnje: 1928	Leto 1901, adaptacije 2001	Leto izgradnje: 1940
1. Gregorčičeva	Prežihova	Turnarjeva
Cena: 390.000,00 EUR	Cena: 399.000,00 EUR	ocena 1.3.2015 <b>645.000 €</b>
		
Hiša 521 m2	Hiša 381,2 m2,	hiša 524,4 m2
zemljišče 934 m2	zemljišče 1058 m3	parcela 496 m2
Leto: 1902, adaptirano leta 2004	Leto: leta 1936	Leto 1906, adaptacija 2004
STROSSMAYERJEVA	Ribniška	Prešernova
429.000 € (1545 €/m2)	1.350.000 € (2317 €/m2)	785.280 € (2.717 €/m2)
		
hiša 277,8 m2, parcela 442 m2	hiša 582,5 m2 NTP, UP 350 m2	hiša 289 m2 ,parcela 651
leto 1936, adaptacija 2005	(nefinalizirana)	leto 2002
Tabor	MEDVEDOVA ULICA	Pasterjeva

## Mapna kopija



<sup>5</sup> op. A.K. POŠTENEGA trga iz katerega so neobičajne okoliščine in špekulativni motivi izključeni !

## ZK izpiski

ostale strani glej : vir : <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/mainpage.html>

### Informacijski sistem eZK Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 7.4.2024 - 16:48:59

#### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 658 1112
<b>katastrska občina</b> 658 KOROŠKA VRATA <b>parcela</b> 1112 (ID 4514208)	

#### Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

<b>površina parcele (m2)</b>	430
------------------------------	-----

#### Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

<b>ID osnovnega položaja:</b>	1152510	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/2	
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	1805973*****	
osebno ime:	Aleš Železnik	
naslov:	Vegova ulica 019, 2000 Maribor	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
16245848	06.02.2014 12:07:36	407 - vknjižena služnost stanovanja
19668086	18.11.2016 12:07:12	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
22666598	11.07.2022 14:04:45	501 - predznamovana hipoteka
23114881	07.03.2023 10:33:41	401 - vknjižena hipoteka

<b>ID osnovnega položaja:</b>	1152511	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/2	
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	0807981*****	
osebno ime:	Miha Železnik	
naslov:	Linhartova ulica 021, 2000 Maribor	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>

16245848	06.02.2014 12:07:36	407 - vknjižena služnost stanovanja
----------	---------------------	-------------------------------------

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	16245848
<b>čas začetka učinkovanja</b>	06.02.2014 12:07:36
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	407 - vknjižena služnost stanovanja
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 1112 (ID 4514208)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi Sporazuma o ustanovitvi osebne služnosti (služnost stanovanja) z dne 23.01.2014 se vknjiži neomejena služnost stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Kosarjeva ul. 36, 2000 Maribor.	
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1606948*****
osebno ime:	Blaž Železnik
naslov:	Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor
2. EMŠO:	1808951*****
osebno ime:	Vesna Železnik
naslov:	Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
	1152510
	1152511
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19668086
<b>čas začetka učinkovanja</b>	18.11.2016 12:07:12
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela *81 (ID 935252)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	II P 756/2011
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. II P 756/2011, z dne 17.11.2016 zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve	
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1802956*****
osebno ime:	Boris Horvat
naslov:	Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana
2. matična številka:	5367638000
firma / naziv:	ABM Informacijski inženiring d.o.o.
naslov:	Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
	1152510
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22666598
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.07.2022 14:04:45
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	501 - predznamenovana hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 1113 (ID 4682414)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	4.063.077,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.06.2011
dodatni opis:	
Predznamenovana hipoteka je ustanovljena v zavarovanje denarne terjatve 4,063.077,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o predhodni odredbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. Z 209/2022 z dne 7. 7. 2022. Ta predhodna odredba velja še 15 dni po nastopu pogojev za izvršbo denarne terjatve upnika na podlagi sodbe Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. II P 756/2011 z dne 29. 3. 2022.	
<b>imetnik:</b>	

1. EMŠO: 1802956\*\*\*\*\*  
osebno ime: Boris Horvat  
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**  
1152510

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 23114881  
**čas začetka učinkovanja** 07.03.2023 10:33:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 811 (ID 3948360)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 4.053.077,00 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 25.02.2010  
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 4.053.077,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 446/2023 z dne 3.3.2023.

**imetnik:**

1. EMŠO: 1802956\*\*\*\*\*  
osebno ime: Boris Horvat  
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**  
1152510

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23114882	07.03.2023 10:33:41	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 23114882  
**čas začetka učinkovanja** 07.03.2023 10:33:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Mariboru  
opr. št. postopka: I 446/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 446/2023 z dne 3.3.2023.

Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 7.4.2024 - 16:58:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 658 1113  
**katastrska občina** 658 KOROŠKA VRATA **parcela** 1113 (ID 4682414)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

<b>površina parcele (m2)</b>	520
------------------------------	-----

**Plombe:**

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1152512  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/2  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 1805973\*\*\*\*\*  
osebno ime: Aleš Železnik  
naslov: Vegova ulica 019, 2000 Maribor

**omejitve:** Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19668086	18.11.2016 12:07:12	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
22666598	11.07.2022 14:04:45	501 - predznamovana hipoteka
23114881	07.03.2023 10:33:41	401 - vknjižena hipoteka

**ID osnovnega položaja:** 1152513  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/2  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0807981\*\*\*\*\*  
osebno ime: Miha Železnik  
naslov: Linhartova ulica 021, 2000 Maribor

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

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19668086
------------------------------	----------

## Lokacijska informacija (izvleček)



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalo, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA



Številka vloge: 3514 – 689/2024-2 0301 04  
Maribor, 27. marec 2024

**Andrej KOCUVAN**  
Betettova ulica 18  
2000 MARIBOR

### LOKACIJSKA INFORMACIJA z razširjenimi podatki

#### 1. ZEMLJIŠKE PARCELE

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )
1	658	KOROŠKA VRATA	1112	430
2	658	KOROŠKA VRATA	1113	520
3	658	KOROŠKA VRATA	811	590
4	658	KOROŠKA VRATA	812/1	3543

Pojasnilo k točki 1.: Navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.

**Opomba:** Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica ( / ) pomeni, da podatek ne obstaja.

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
658	1113	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
658	811	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
658	812/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
658	1112	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

## 5. PREDKUPNA PRAVICA

### 5.1. Občine

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 658 KOROŠKA VRATA

Številka parcele	Opis:	Odlok:	Delež (%)
811	območje za objekte sistema aktivne zaščite črpališča pitne vode in 200 m zaščitni pas varovanja vodnih virov	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
812/1	območje za objekte sistema aktivne zaščite črpališča pitne vode in 200 m zaščitni pas varovanja vodnih virov	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0

2

## 8. PRAVNI REŽIMI

**Opozorilo:** podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

**Opomba:** Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 658 KOROŠKA VRATA

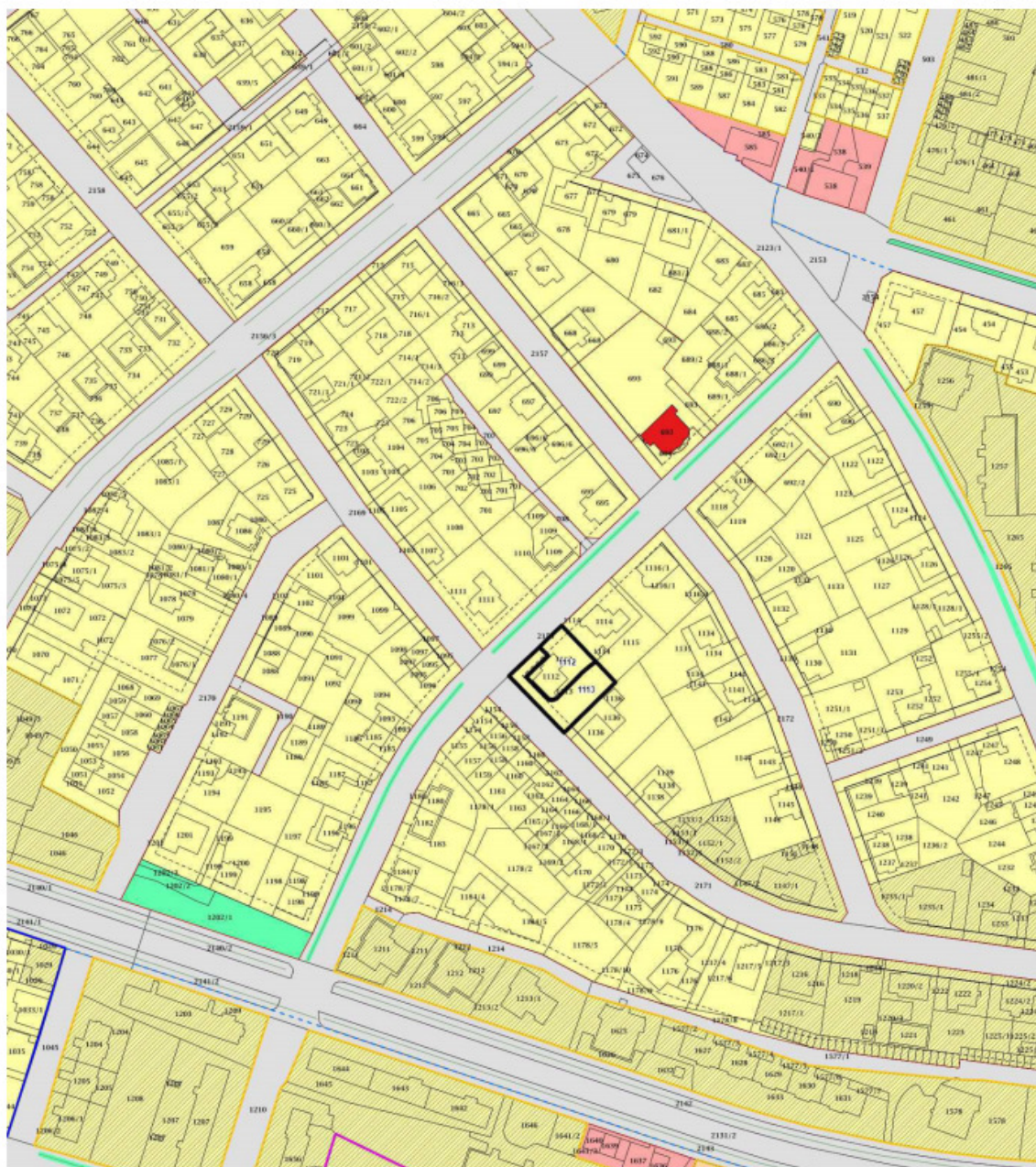
Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis	Objava	Delež (%)
1113, 1112	Register kulturne dediščine (državni nivo)	Maribor - Mestno jedro	Pravilnik o registru kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 66/09)	Ministrstvo za kulturo - 01.03.2024	100,0
1113, 1112	kulturna dediščina razglašena za naselbinsko območje	NO	Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92, spremembe in dopolnitve v 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14)	Mestna občina Maribor	100,0
1113, 811, 812/1, 1112	varstveno območje VVO II.	II.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. I. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20)	Mestna občina Maribor	100,0

Številka: 3514-689/2024-2  
Datum: 27.03.2024

Priloga 3

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 - popr., 9/17 - popr., 1/18, 9/18 - obv. razl., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča



MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

**S** - površine za stanovanja