

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor
(ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113)

Ocenjena tržna vrednost brez upoštevanja zmanjšanja vrednosti zaradi osebne služnosti:	926.600	EUR
Ocenjena tržna vrednost z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	668.990	EUR
Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Aleš Železnik) do 1/2 od celote, z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	334.500	EUR
Likvidacijska vrednost z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	237.500	EUR

<i>Naročnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Grega Erman
<i>Uporabnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Grega Erman
<i>Datum vrednotenja</i>	15. 01. 2025
<i>Datum poročila</i>	16. 01. 2025
<i>Datum ogleda</i>	15. 01. 2025 – omogočen je bil zgolj zunanji ogled
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
<i>Izvajalec</i>	POVN Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	<u>Obeh ocenjevanih nepremičnin:</u> do 1/2 od celote Aleš Železnik, Vegova ulica 019, 2000 Maribor in do 1/2 od celote Miha Železnik, Linhartova ulica 021, 2000 Maribor (Vir: eZK, 06. 01. 2025)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor
(ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113)

Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor (ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113). Stanovanjska hiša, stavba št. 349, je bila zgrajena leta 1926. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov. Etažnost objekta je K + P + 1N + M; K= klet, P= pritličje, N= nadstropje, M= mansarda. Vstop v stanovanjsko hišo in ogled nam ni bil omogočen. Cenitev je izvedena ob POSEBNI PREDPOSTAVKI, da so finalne obdelave in vzdrževanje predmetne stanovanjske hiše povprečne glede na javno dostopne podatke o letu izgradnje itd.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane (okrasni kamen) in ozelenjene površine. Na ocenjevanem zemljišču stoji lesen nadstrešek za parkiranje osebnih vozil, manjša lesena lopa in vgrajen bazen. Zemljišče je ograjeno. Teren je raven.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

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

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Vlogo za pridobitev upravnih dovoljenj smo poslali na pokrajinski arhiv, pridobili smo kopije prvotnih načrtov, ne pa projektov rekonstrukcije in obnov. Predlagamo vis stavbe v kataster nepremičnin in pridobitev uporabnega dovoljenja za vse objekte. V ceni upoštevamo strošek pridobitve uporabnega dovoljenja v višini 1.200 EUR.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek ureditve in pridobitve upravnih dovoljenj v višini 1.200 EUR.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 658 2155, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot izhaja iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjžnega izpiska in priloženih zemljiškoknjžnih izpiskov.

Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 658 1112, je vpisana tudi služnost stanovanja:

- Čas začetka učinkovanja: 06. 02. 2014
- Tip trajanja: 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.

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

- Imetnik: 1606948*****, Blaž Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor in 1808951*****, Vesna Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen vpisane služnosti stanovanja.

V cenitvenem poročilu prikažemo oceno vrednosti brez in z upoštevanim zmanjšanjem vrednosti zaradi osebne služnosti.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 15. 01. 2025. Zunanji ogled nepremičnine smo opravili 15. 01. 2025.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

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

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.850 in 3.350 €/m² v lokalnem okolju.

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

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

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

Ocenjena tržna vrednost brez upoštevanja zmanjšanja vrednosti zaradi osebne služnosti:	926.600	EUR
Ocenjena tržna vrednost z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	668.990	EUR
Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Aleš Železnik) do 1/2 od celote, z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	334.500	EUR

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- izvedba prodaje v kratkem času,
- za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- prodajalec je prisiljen prodati,
- kupec je običajno motiviran,
- obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (15,54 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premočnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 3,59 %, diskontni faktor 0,9654 (3,46 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

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

Likvidacijska vrednost: 237.500 EUR

Oziroma kot izhaja iz spodnje rekapitulacije.

Tabela: Rekapitulacija

ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Ocenjena tržna vrednost v EUR brez upoštevanih bremen	Lastništvo	Delež lastništva	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR z upoštevanjem bremen	Likvidacijska vrednost
parcela 658 1112	430,00	349	745.356	Aleš Železnik	1/2	372.678	243.894	173.165
				Miha Železnik	1/2	372.678	243.894	/
parcela 658 1113	520,00	/	181.203	Miha Železnik	1/2	90.601	90.601	/
				Aleš Železnik	1/2	90.601	90.601	64.327
Skupaj:	950,00		926.558			926.558	668.990	237.492
Delež 1/2 od celote:						463.279	334.495	

Maribor, 16. 01. 2025

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

 **CARIS** d.o.o.
Razlagova ulica 15, SI-2000 Maribor

KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	8
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI.....	8
2.1	Narava in vir informacij.....	8
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	9
2.3	Splošne predpostavke.....	9
2.4	Posebne predpostavke.....	9
2.5	Omejitve uporabe, razširjanja in objave	10
2.6	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	10
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	10
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	10
3.2	Namenska raba zemljišč in okoljski dejavniki	11
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	12
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	12
3.4	Opisboljšav predmetne posesti.....	15
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	17
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	19
4.1	Makroanaliza slovenskega gospodarstva	19
4.2	Nepremičninski trg v prvem polletju 2024 – obseg in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin	20
4.2.1	Obseg prodaje nepremičnin	20
4.2.2	Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	20
4.2.3	Trg stanovanjskih nepremičnin v analitičnem območju Maribora	21
4.2.3.1	Tržne cene.....	22
4.2.3.2	Gibanje cen.....	23
4.3	Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net	24
4.4	Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji	26
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	27
5.1	Način tržnih primerjav	27
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	28
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav	30
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI	31
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	35
8	VIRI IN LITERATURA.....	36
9	PRILOGE.....	37

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve</i>	8
<i>Tabela 2: Bременa in plombe</i>	10
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine</i>	12
<i>Tabela 4: Površina zemljišč po GURS-u.....</i>	17
<i>Tabela 5: Rast BDP v %, Slovenija, 2015-2026</i>	19
<i>Tabela 6: Stopnja registrirane brezposelnosti v %, Slovenija, 2015-2026.....</i>	19
<i>Tabela 7: Inflacija v %, Slovenija, 2015-2026</i>	20
<i>Tabela 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija,</i>	21
<i>Tabela 9: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022.....</i>	22
<i>Tabela 10: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih</i>	22
<i>Tabela 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (veržno glede na predhodno leto).....</i>	23
<i>Tabela 12: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2023 do datuma vpogleda.....</i>	24
<i>Tabela 13: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše.....</i>	29
<i>Tabela 14: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav</i>	30

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	11
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	13
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	14
<i>Slika 4: Dostop</i>	14
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	15
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika</i>	16
<i>Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo</i>	18
<i>Slika 8: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)</i>	21
<i>Slika 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)</i> 23	
<i>Slika 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)</i>	24
<i>Slika 11: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025</i>	25
<i>Slika 12: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025</i>	25

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor (ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Grega Erman
<i>Uporabnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Grega Erman
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	<i>Obeh ocenjevanih nepremičnin:</i> do 1/2 od celote Aleš Železnik, Vegova ulica 019, 2000 Maribor in do 1/2 od celote Miha Železnik, Linhartova ulica 021, 2000 Maribor (Vir: eZK, 06. 01. 2025)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	15. 01. 2025
<i>Datum poročila</i>	16. 01. 2025
<i>Datum ogleda</i>	15. 01. 2025 – omogočen je bil zgolj zunanji ogled

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov naročnika. Za stavbo št. 349 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. Pomožni objekti niso zavedeni v evidenci GURS. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER. Prav tako smo razpolagali z Lokacijsko informacijo, št. 3514-28/2025-2 z dne 08. 01. 2025.*

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

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

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

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

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

2.3 Splošne predpostavke

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

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov naročnika. Za stavbo št. 349 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. Pomožni objekti niso zavedeni v evidenci GURS.

2.4 Posebne predpostavke

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

- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Vlogo za pridobitev upravnih dovoljenj smo poslali na pokrajinski arhiv.
- Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek ureditve in pridobitve upravnih dovoljenj v višini 1.200 EUR.
- Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 658 1112, je vpisana tudi služnost stanovanja:
 - Čas začetka učinkovanja: 06. 02. 2014

- o Tip trajanja: do smrti imetnika
- o 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.
- o Imetnik: 1606948*****, Blaž Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor in 1808951*****, Vesna Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor

V cenitvenem poročilu prikažemo oceno vrednosti brez in z upoštevanim zmanjšanjem vrednosti zaradi osebne služnosti.

2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

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

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

2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

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

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot izhaja iz spodnje tabele in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
658	KOROŠKA VRATA	1112	parcela 658 1112	407 - vknjižena služnost stanovanja: 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: Blaž Železnik, Vesna Železnik 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve (1) 501 - predznamenovana hipoteka (1) 401 - vknjižena hipoteka (2) 802 - zaznamba stečaja (1)	Ne

658	KOROŠKA VRATA	1113	parcela 658 1113	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve (1) 501 - predznamovana hipoteka (1) 401 - vknjižena hipoteka (2) 802 - zaznamba stečaja (1)	Ne
-----	---------------	------	------------------------	---	----

Vir: eZK, 06. 01. 2025.

Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 658 1112, je vpisana tudi služnost stanovanja:

- Čas začetka učinkovanja: 06. 02. 2014
- Tip trajanja: 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.
- Imetnik: 1606948*****, Blaž Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor in 1808951*****, Vesna Železnik, Kosarjeva ulica 036, 2000 Maribor

V cenitvenem poročilu prikažemo oceno vrednosti brez in z upoštevanim zmanjšanjem vrednosti zaradi osebne služnosti.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen vpisane služnosti stanovanja.

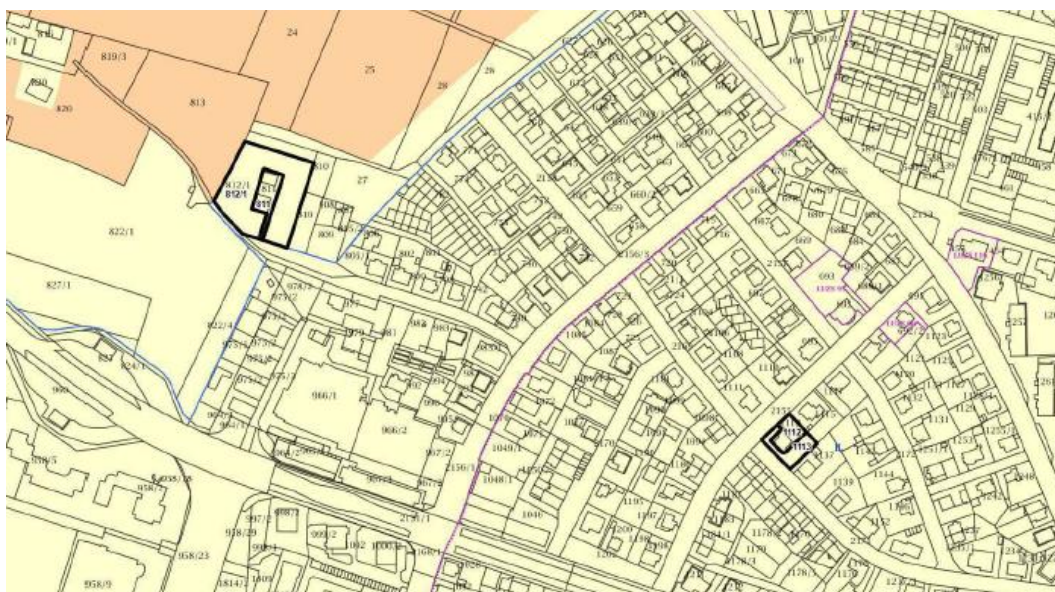
3.2 Namenska raba zemljišč in okoljski dejavniki

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3514-28/2025-2 z dne 08. 01. 2025, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanih zemljiščih za:

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
1112	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, površine za stanovanja	območje eno- in dvostanovanjskih stavb
1113	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, površine za stanovanja	območje eno- in dvostanovanjskih stavb

Vir: Lokacijska informacija, št. 3514-28/2025-2 z dne 08. 01. 2025.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3514-28/2025-2 z dne 08. 01. 2025.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

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

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

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

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3514-28/2025-2 z dne 08. 01. 2025.*

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske hiše*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Če upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, je le-ta najdonosnejša.

Stanovanjska hiša predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

Transakcije s stanovanjskimi hišami v obravnavanem okolju so prisotne. Glede na analizo trga v lokalnem okolju transakcije s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš dosegajo najvišjo vrednost.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor, v k.o. 658 KOROŠKA VRATA, v Mestni občini Maribor. V neposredni bližini se nahajajo javne ustanove, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

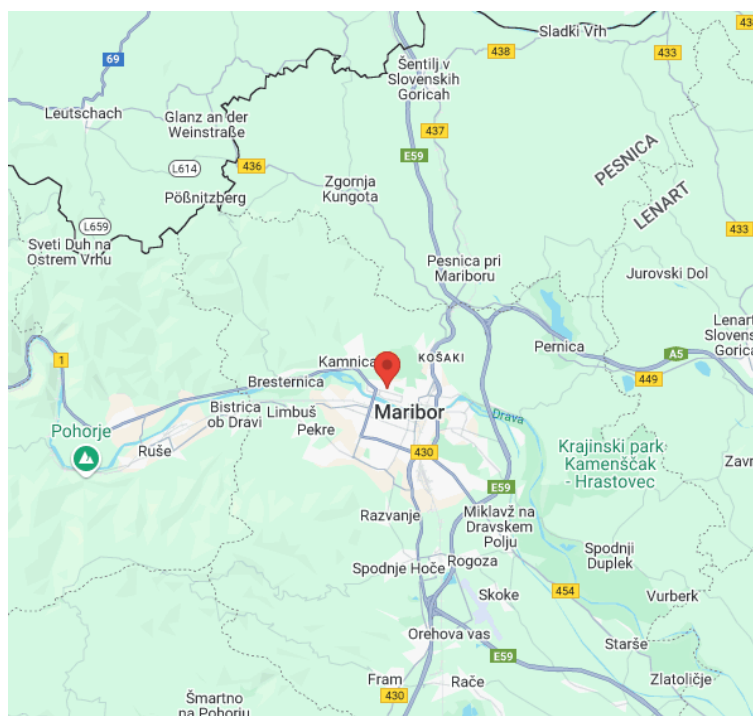
Lokacija:	podeželje	predmestje, strnjeno naselje	mesto
Pozidanost:	do 25 %	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	stanovanjska	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km

Povpraševanje po primerljivih nepremičninah: Rast cen: Običajni čas trženja:	manjše padajoča do 6 mes	uravnoteženo stabilna med 6 in 12 mes	večje hitra nad 12 mes
--	--------------------------------	--	------------------------------

Mestna občina Maribor² sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko (zadnji objavljeni podatki):

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 112.560 prebivalcev (približno 56.310 moških in 56.250 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 763 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,0 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 4,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -0,2 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 45,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 61 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 5 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 5 % nižja.

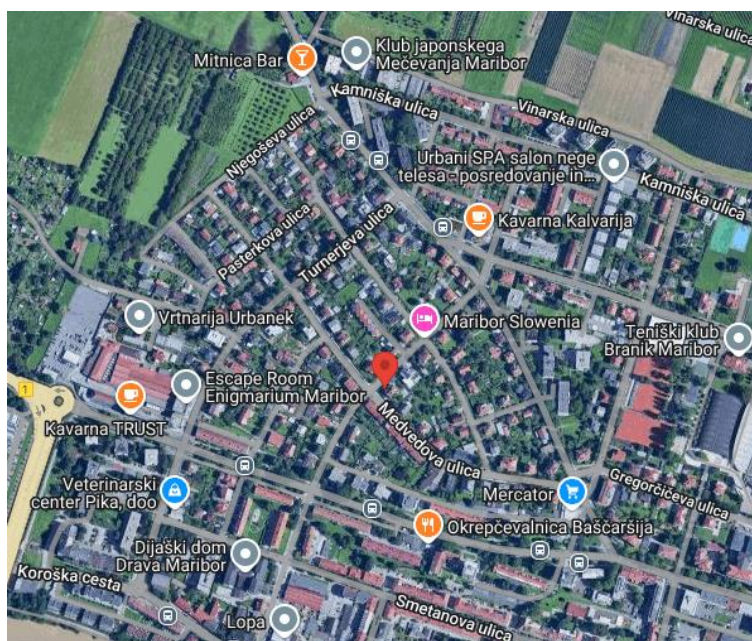
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2025.

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2025.

Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, JGP, 2025.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 658 2155, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: VALUER, JGP, 2025.

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

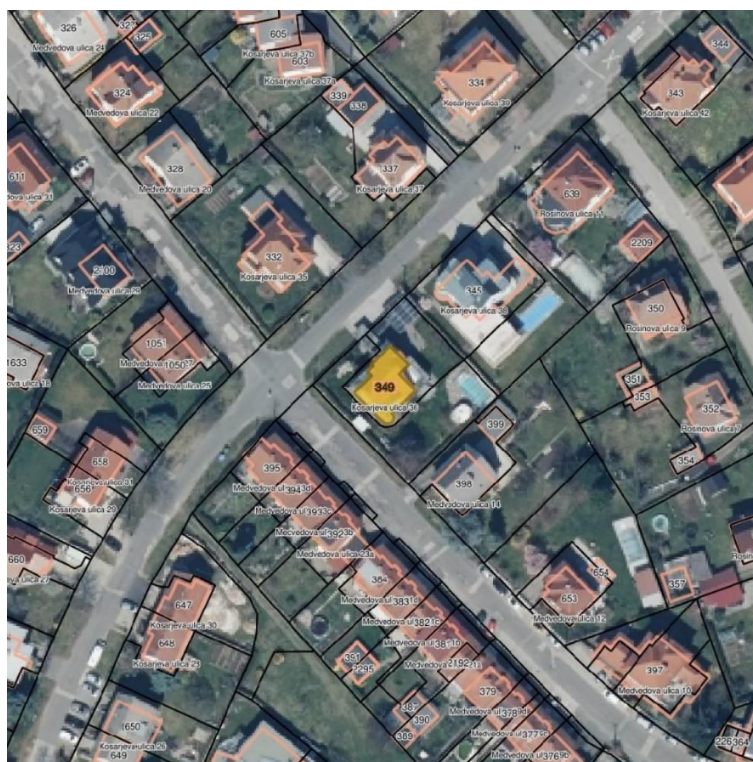
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor (ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113). Stanovanjska hiša, stavba št. 349, je bila zgrajena leta 1926. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov. Etažnost objekta je K + P + 1N + M; K= klet, P= pritličje, N= nadstropje, M= mansarda.

Vstop v stanovanjsko hišo in ogled nam ni bil omogočen. Cenitev je izvedena ob POSEBNI PREDPOSTAVKI, da so finalne obdelave in vzdrževanje predmetne stanovanjske hiše povprečne glede na javno dostopne podatke o letu izgradnje itd.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane (okrasni kamen) in ozelenjene površine. Na ocenjevanem zemljišču stoji lesen nadstrešek za parkiranje osebnih vozil, manjša lesena lopa in vgrajen bazen. Zemljišče je ograjeno. Teren je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, JGP, 2025.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

ENERGETSKA IZKAZNICA: Za stavbo ali del stavbe ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

Stanovanjska hiša, stavba št. 349

Vstop v stanovanjsko hišo in ogled nam ni bil omogočen. Cenitev je izvedena ob POSEBNI PREDPOSTAVKI, da so finalne obdelave in vzdrževanje predmetne stanovanjske hiše povprečne glede na javno dostopne podatke o letu izgradnje itd

Opis stanovanjske hiše je povzet glede na podatke pridobljene z zunanjega ogleda ter javno dostopnih podatkih.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA: Stanovanjska hiša, stavba št. 349, je bila zgrajena leta 1926. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov. Etažnost objekta je K + P + 1N + M; K= klet, P= pritličje, N= nadstropje, M= mansarda.

GRADBENA KONSTRUKCIJA: Objekt je izveden kot masivna gradnja.

FASADA: Fasada objekta je bila obnovljena leta 2000. Izvedena je s toplotno izolacijo ter zaključnim slojem.

STREHA: Streha objekta je razgibana. Streha je bila obnovljena leta 2000.

STENE IN STROPOVI: Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled.

OKNA IN VRATA: Zunanje stavbno pohištvo je v leseni izvedbi. Kot senčila so izvedena.

TLAKI:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno elektroenergetsko omrežje (vir: GURS).
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje (vir: GURS).
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled.
KANALIZACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje (vir: GURS).

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov naročnika. Za stavbo št. 349 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. Pomožni objekti niso zavedeni v evidenci GURS.

Tabela 4: Površine

KLET skupaj	136,2 m ²
PRITČIČJE skupaj	119,3 m ²
NADSTROPJE skupaj	94,0 m ²
MANSARDA (podstrešje)	15,0 m ²
SKUPAJ	364,50 m²

Vir: Podatek naročnika.

Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u

Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
658 - KOROŠKA VRATA	1112	parcela 658 1112	430,00	349	Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor	1926	2000	2000	Ne	1	275,30	163,70	2000	2000	stanovanje v enostanovanjski stavbi
658 - KOROŠKA VRATA	1113	parcela 658 1113	520,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
Skupaj:			950,00								275,30	163,70			

Vir: GURS, 2025.

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo



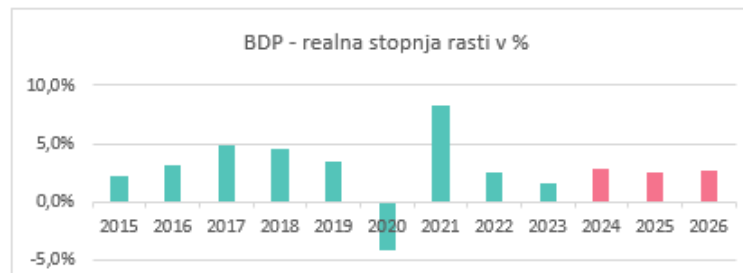
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

V nadaljevanju podajamo izsek iz analize trga nepremičnin, ki smo ga opravili za potrebe izdelave cenitvenega poročila. Prikazane so vse bistvene ugotovitve in zaključki, obširnejšo analizo hrani izvajalec v svojem arhivu.

4.1 Makroanaliza slovenskega gospodarstva³

Gospodarska rast se bo v letu 2024 okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot se je predvidevalo jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrevanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. V prihodnjih dveh letih se pričakuje nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2025 in 2,6 % leta 2026). Najnovejše napovedi mednarodnih institucij za gospodarsko rast v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah za leto 2024 predvidevajo krepitev rasti BDP glede na lani, ki pa je nekoliko nižja od jesenskih predpostavk. Ob nadaljnjem umirjanju inflacije ter realni rasti plač in visoki zaposlenosti se bo realni razpoložljivi dohodek v povprečju evrskega območja povečal, kar bo krepilo zasebno potrošnjo. Rast bodo ob postopnem sproščanju kreditnih pogojev in nadaljnjem izvajanju Mehanizma za okrevanje in odpornost spodbujale tudi investicije, prav tako pa bo h krepitvi prispevalo postopno zvišanje zunanjega povpraševanja.

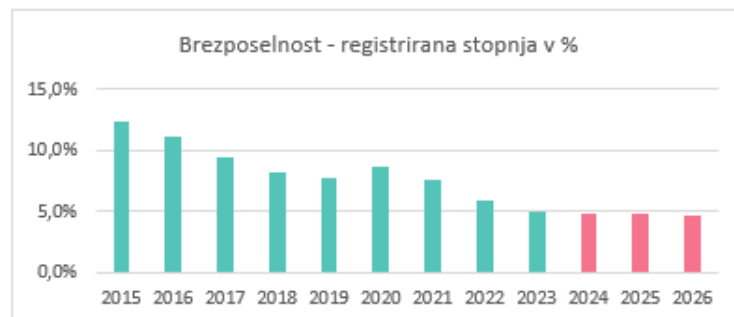
Tabela 6: Rast BDP v %, Slovenija, 2015-2026



Vir: UMAR, 2024.

Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta v letu 2024 po oceni UMAR-ja še umirila. Tudi v prihodnjih letih bo vidnejšo rast zaposlovanja omejevalo pomanjkanje delovne sile, povezano z demografskimi gibanji. V letu 2024 bo, kljub predvideni višji gospodarski rasti, rast zaposlenosti v povprečju leta 0,7-odstotna (lani 1,2 %), povprečno število registriranih brezposelnih pa bo podobno kot 2023. Tudi v prihodnjih dveh letih se zaposlenost ne bo bistveno povečala, pomanjkanje delovne sile pa bodo nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile, le-to bi bilo treba še okrepiti. Rast zaposlenosti bo namreč podobno kot v zadnjem letu izhajala predvsem iz zaposlovanja tujcev.

Tabela 7: Stopnja registrirane brezposelnosti v %, Slovenija, 2015-2026



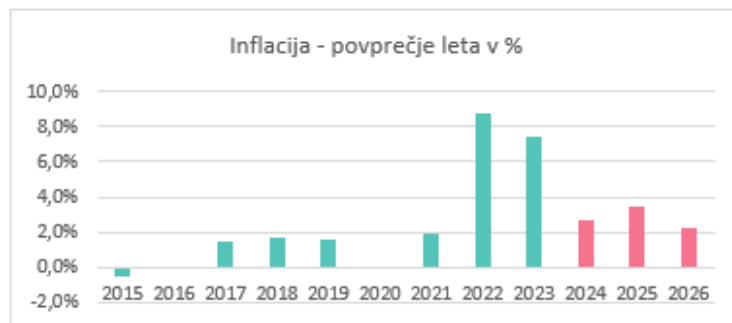
Vir: UMAR, 2024.

Pričakuje se, da se bo inflacija večji del leta 2024 postopoma umirjala, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila. Ocenjuje se, da se bo 2 % približala leta 2026. Za leto 2024 se predvideva nadaljnje

³ Spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024, UMAR, Ljubljana, februar 2024.

umirjanje rasti cen storitev, ki pa bo ob nadaljnji rasti trošenja še razmeroma visoka. Še naprej se bo umirjala tudi rast cen hrane. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih cen energentov na svetovnem trgu bodo medletne rasti energentov v indeksu cen življenjskih potrebščin precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke se pričakuje predvsem v letu 2025. Povprečna inflacija naj bi se tako v letu 2024 znižala na 2,7 %, v letu 2025 pa naj bi se ob upoštevanju omenjenega izteka ukrepov, kljub umirjanju rasti cen v večini skupin blaga in storitev, povišala na 3,4 %. Leta 2026 naj bi se inflacija umirila na 2,2 %.

Tabela 8: Inflacija v %, Slovenija, 2015-2026



Vir: UMAR, 2024.

4.2 Nepremičninski trg v prvem polletju 2024 – obseg in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin⁴

4.2.1 Obseg prodaje nepremičnin

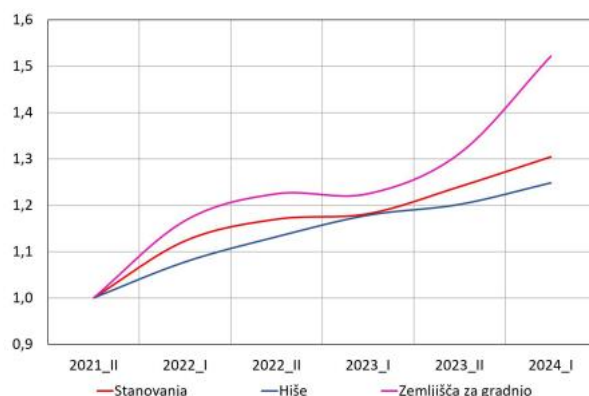
- Kot izhaja iz Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, GURS, oktober 2024 se je v prvem polletju letošnjega leta nadaljeval izrazit trend zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij **s stanovanji v večstanovanjskih stavbah** je upadlo že peto polletje zapored, število transakcij **s stanovanjskimi hišami** pa četrto. V primerjavi z drugim polletjem 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.
- Po ocenah na podlagi preliminarnih podatkov se je v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z drugim polletjem 2023 število kupoprodaj **stanovanj** kot tudi **hiš** zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 40 odstotkov.

4.2.2 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

- Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjem letu so tako na ravni države cene **stanovanj v večstanovanjskih stavbah** zrasle za 10 odstotkov, cene **stanovanjskih hiš** za 6 odstotkov, **cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb** pa kar za 24 odstotkov

⁴ Vir: Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, GURS, oktober 2024.

Tabela 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, GURS, oktober 2024.

4.2.3 Trg stanovanjskih nepremičnin v analitičnem območju Maribora⁵

Slika 8: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

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

LAO »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.

⁵ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

Dejavnost trga

- Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 po ocenah GURS v Mariboru število kupoprodaj *stanovanj v večstanovanjskih stavbah* zmanjšalo za približno 15 odstotkov, kar je pomenilo vrnitev na raven iz leta 2015.
- Število kupoprodaj *stanovanjskih hiš* se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, kar je edino letno zmanjšanje števila transakcij s hišami po letu 2015, če ne upoštevamo prvega »kovidnega« leta 2020.
- V primerjavi z letom 2021 se je zmanjšalo tudi število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, in sicer za šestino. Vendar je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči še vedno večje kot v letih 2019 in 2020.

Tabela 10: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	1153	235
LAO TABOR, NOVA VAS	464	30
LAO MARIBOR CENTER	355	17
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	227	85
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	73	76
LAO KOŠAKI, MELJE	34	27

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

Na območju Maribora v zadnjih letih poteka nekaj večjih stanovanjskih projektov, ki se v glavnem zaključujejo. Nova stanovanja in hiše se dobro prodajajo in večina stanovanjskih enot, ki so še v gradnji, je že rezerviranih.

V Mariboru se pripravlja začetek gradnje nekaj stanovanjskih projektov s skupno okoli 700 stanovanjskimi enotami, od tega približno 100 stanovanjskih hiš. Glede na še vedno veliko povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb pa je v naslednjih letih tudi v Mariboru pričakovati vse večjo ekspanzijo stanovanjske novogradnje.

Tabela 11: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	163	11,9
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	62	6,1
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	1,5
LAO TABOR, NOVA VAS	27	2,1
LAO KOŠAKI, MELJE	23	1,4
LAO MARIBOR CENTER	9	0,9

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

4.2.3.1 Tržne cene

Tradicionalno so v Mariboru cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani in zelo podobne kot v Celju. Podobne kot v Celju so tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, medtem ko so te v primerjavi z Ljubljano približno štirikrat nižje.

4.2.3.2 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 četrtno.

Tabela 12: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	5%	1%
2016-2017	8%	2%
2017-2018	12%	8%
2018-2019	7%	9%
2019-2020	2%	4%
2020-2021	18%	3%
2021-2022	24%	21%

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

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.

Slika 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

Gibanja cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za Maribor tabelarično in grafično ne prikazujemo, ker so statistični vzorci premajhni in posledično nereprezentativni, tako da ne odražajo realnega gibanja cen. Po ocenah GURS so cene zazidljivih zemljišč v Mariboru od leta 2015 zrasle za okoli 70 odstotkov, pri čemer so močno poskočile šele v zadnjih dveh letih.

Slika 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	5%	1%
2016-2017	13%	3%
2017-2018	27%	11%
2018-2019	36%	21%
2019-2020	39%	26%
2020-2021	64%	30%
2021-2022	104%	57%

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

4.3 Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net

- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.850 in 3.350 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 13: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2023 do datuma vpogleda⁶

	Podatki po VALUER-ju		Nepremičnine.net
	Mestna občina Maribor		UE Maribor
	Leto 2023 (01. 01. 2023 – 31. 12. 2023)	Leto 2024/2025 (01. 01. 2024 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Stanovanjska hiša	104	113	194
Stavbno zemljišče	60	55	174

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: januar, 2025.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš* in *stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.

⁶ V tabeli »stanovanjska hiša« so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1 od celote in so izključno enostavni posli. V tabeli »stavbna zemljišča« so zajeti zgolj posli, ki so prodani v deležu 1/1 in ki se po namenski rabi v celoti ujemajo z vrsto zemljišča.

Slika 11: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025



Vir: VALUER, 2025.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor*, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025, izvedenih 432 kupoprodajnih transakcij s *stanovanjskimi hišami*, povprečne površine 173,17 m², povprečne cene 1.289,06 EUR/m² in povprečno leto izgradnje 1983. Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine, povprečne cene in povprečnega leta izgradnje zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1 in so izključno enostavni posli.

Slika 12: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025



Vir: VALUER, 2025.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor*, v obdobju od 01. 01. 2023 do januar 2025, izvedenih 169 kupoprodajnih transakcij s *stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 894,08 m² in povprečne cene 78,33 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine in povprečne cene zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1 in ki se po namenski rabi v celoti ujemajo z vrsto zemljišča ter ne zajemajo ekstremnih vrednosti (izločili smo 5 % spodnjih in 5 % zgornjih vrednosti).

4.4 Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji⁷

- Kot je razbrati iz *Poročila o finančni stabilnosti Banke Slovenije* iz oktober 2024 se v zadnjih četrletjih sicer krepijo tveganja, ki niso povezana z bančnim okoljem, pa vendarle pomembno določajo njegovo poslovanje. V nadaljevanju so omenjene tri posledice izrazitega geopolitičnega tveganja širših razsežnosti, s katerim se soočamo že več kot dve leti, z napetostmi na Bližnjem vzhodu pa se je tveganje samo še okrepilo. Če se je energetska šok ob začetku vojne v Ukrajini polegel (kar je prav tako prispevalo k umirjanju inflacije), pa se visoka negotovost v širšem smislu ohranja. Odraža se v umirjanju gospodarske rasti, zlasti v predelovalnih dejavnostih. Ena od posledic naraščajočih geopolitičnih trendov je tudi omejevanje in fragmentacija svetovne trgovine. To lahko vpliva tudi na spremembe v mednarodnih kapitalskih tokovih. Te spremembe se lahko že ob manjših, nepredvidenih geopolitičnih zaostritvah odrazijo v večji nestabilnosti na finančnih trgih. Tudi tretji dejavnik tveganja je močno, čeprav ne izključno povezan z geopolitičnimi napetostmi. V zadnjih letih, posebej pa od začetka vojne v Ukrajini, se izrazito krepí kibernetsko tveganje. Število kritičnih kibernetskih napadov na bančne institucije in širše se v Evropski uniji povečuje, čeprav vsaj za zdaj njihove posledice ostajajo omejene.
- Evrsko območje letos zaznamuje blaga rast gospodarske aktivnosti, ki jo omejujejo predvsem predelovalne dejavnosti. Po šibki rasti lani se gospodarska aktivnost evrskega območja letos nadalje le rahlo krepí. V drugem četrletju se je BDP medletno povečal za 0,6 %, rast aktivnosti domačega gospodarstva se je v prvi polovici leta upočasnila, izstopal je predvsem upad gradbene aktivnosti. Domača inflacija se je ob nižjih cenah energentov in drugega blaga opazno znižala.
- Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga: Ocenjuje se, da je tveganje za finančno stabilnost, ki izhaja iz nepremičninskega trga, še zmerno, vendar pričakuje se njegov porast. Kljub upadanju števila prodaj cen stanovanjskih nepremičnin še naprej naraščajo. K rasti cen stanovanjskih nepremičnin največ prispeva omejena ponudba stanovanjskih nepremičnin, ki zaostaja za povpraševanjem, ki ga krepíjo nizka brezposelnost, rast plač in nizka zadolženost gospodinjstev. Z znižanjem obrestnih mer se je stanje stanovanjskih posojil začelo ponovno hitreje povečevati. Cene poslovnih nepremičnin so kljub upadu števila prodaj še naprej naraščale, vendar zaradi majhnosti trga precej nihale. Izpostavljenost bančnega sistema gradbeništvu in poslovanju z nepremičninami ostaja precej manjša kot pred desetletjem. Izpostavljenost bančnega sistema stanovanjskim posojilom pa se je v zadnjem desetletju povečala za več kot polovico.
- **Trg stanovanjskih nepremičnin:**
 - Kljub upadanju števila prodaj cen stanovanjskih nepremičnin še naprej naraščajo. Medletna rast nominalnih cen stanovanjskih nepremičnin je v prvem četrletju 2024 znašala 6,3 %, v drugem četrletju leta 2024 pa 6,7 % (7,2 % v letu 2023 in 14,8 % v letu 2022). V prvem in drugem četrletju leta 2024 so se cene rabljenih stanovanj v Ljubljani po razmeroma nizki rasti v letu 2023 ponovno občutneje zvišale, medletno za 9,1 % in 7,4 %. V preostali Sloveniji je bila rast 8,9-oziroma 7,7-odstotna. Rast cen novih stanovanjskih nepremičnin je bila visoka, medletno je v prvem četrletju 2024 znašala 8,7 %, v drugem četrletju 2024 pa kar 15,4 %. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin upada že od drugega četrletja 2022. V prvi polovici leta 2024 je bilo prodanih 4.156 stanovanjskih nepremičnin, kar je 22,1 % manj kot leto pred tem in najmanj v zadnjih desetih letih. Pri tem je po skoraj 50-odstotnem medletnem zvišanju v letu 2023 število prodaj novih nepremičnin v prvi polovici leta 2024 upadlo za 42,7 %. Teh prodaj je bilo tudi za okoli 40 % manj kot v povprečju med letoma 2014 in 2023.
 - V drugem četrletju leta 2024 so bile cene stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z letom 2008 nominalno višje za polovico. V drugem četrletju 2024 je najvišjo, 14,8-odstotno precenjenost, nakazoval sestavljeni kazalnik precenjenosti nepremičnin, najnižjo, 0,5-odstotno precenjenost, pa v prvem četrletju 2024 kazalnik razmerje med cenami nepremičnin in razpoložljivim dohodkom.
 - Cene stanovanjskih nepremičnin so se v državah EU pričele spet zviševati. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin se že več let znižuje tako v Sloveniji kot tudi v večini drugih držav EU.
 - K rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji še vedno prispeva omejena ponudba stanovanjskih nepremičnin, ki zaostaja za povpraševanjem. Slednjega spodbujajo tudi nizka brezposelnost, rast plač in nizka zadolženost gospodinjstev.
 - Upad razpoložjenja v gradbeništvu nakazuje na nižjo prihodnjo ponudbo stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.
 - Z znižanjem obrestnih mer se je stanje stanovanjskih posojil spet začelo povečevati hitreje. Rast stanovanjskih posojil, ki se je zaradi višjih obrestnih mer in višjih življenjskih stroškov do decembra

⁷ Vir: *Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2024.*

2023 upočasnila na 0,6 %, se je do junija 2024 z zniževanjem obrestnih mer medletno povečala na 2 %. Rast stanovanjskih posojil je bila sicer v Sloveniji še vedno višja kot v evrskem območju, kjer je bil junija 2024 zabeležen 0,2-odstotni upad.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

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

5.1 Način tržnih primerjav

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

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

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

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

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

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo v isti občini, na podobni lokaciji, prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš najboljše opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y=0,287*EXP(0,004*x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive št. 1, 2 in 3 predstavljajo samostojno stavbo, prilagoditev ne opravimo. Opravimo pa prilagoditev, na podlagi lastnih analiz, primerjave v paru, za primerljivo št. 4, ki predstavlja krajno vrstno stavbo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456*EXP(-0,001*x)$.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182*LN(x)+762,892$.
- Drugi objekti na parceli – Ocenjevana nepremičnina ima drugi objekt, ki ga upoštevamo v zunanji ureditvi. Primerljivi št. 2 in 4 imata druge objekte, primerljivi št. 1 in 3 jih nimata. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov primerljivih nepremičnin, ocenjenih po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo urejen dostop in zunanjo ureditev, prilagoditve ne opravimo.

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

Tabela 14: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	PR-831359

Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	PR-652704

Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	PR-645398

Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	PR-640430

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 15: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
									
parcela 658 1112, parcela 658 1113	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	
ID posla		PR-831359		PR-652704		PR-645398		PR-640430	
Cena		850.000,00	2.799,74	390.000,00	1.324,28	730.000,00	2.345,76	930.000,00	2.462,27
Čas prodaje		05. 08. 2024	0,00	21. 04. 2022	227,13	25. 02. 2022	377,80	11. 01. 2022	396,57
Korigirana cena		0,00%		17,15%		16,11%		16,11%	
Lokacija		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor	MACUNOVA ULICA 42		TURNERJEVA ULICA 37		ROSINOVA ULICA 15		MARČIČEVA ULICA 11A	
Katastrska občina	658 - KOROŠKA VRATA	677 - ZGORNJE RADVANJE	0,00	658 - KOROŠKA VRATA	0,00	658 - KOROŠKA VRATA	0,00	658 - KOROŠKA VRATA	0,00
Občina	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
Številka stavbe (stanovanjska)	349	2089		1678		640		2240	
Leto izgradnje	1926	2010	-111,80	1939	-8,28	2006	-102,71	2011	-115,77
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	krajna vrstna stavba	-194,97
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	2000	/	0,00	1993	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	2000	/		1993		/		/	
Leto obnove oken	2000	/		1993		/		/	
Leto obnove instalacij	2000	/		2005		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	950,00	609,00		460,00		581,00		295,00	
Površina stavbnega zemljišča	950,00	609,00	326,00	460,00	468,45	581,00	352,77	295,00	626,19
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	213,30	203,60	0,00	178,00	0,00	162,10	0,00	197,20	0,00
Neto tlorisna površina	364,50	303,60	-175,80	294,50	-112,49	311,20	-149,10	377,70	37,49
UP/NTP	58,52%	67,06%	-202,44	60,44%	-26,61	52,09%	168,21	52,21%	173,01
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Da	-6,68	Ne	0,00	Da	-57,46
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			2.635,69		1.865,79		2.992,72		3.327,33
Uteži			40,00%		30,00%		20,00%		10,00%
Ocena TV	EUR/m ²				2.545,29				
Ocena TV	EUR				927.758,30				
Ocenjen strošek ureditve upravne dokumentacije					1.200,00				
Ocena TV	EUR				926.558,30				
Ocena TV	EUR/m ²				2.542,00				

V cenviti upoštevamo ocenjen strošek ureditve in pridobitve upravnih dovoljenj v višini 1.200 EUR.

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

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

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

Zmanjšanje vrednosti zaradi vpisane služnosti stanovanja:

Imetnik:	Vesna Železnik
Datum rojstva:	18.08.1951
Pričakovana življenjska doba - ženske 2023	84,68 let
Starost	73,41
Preostala življenjska doba	11,27
Zmanjšanje vrednosti	34,56%
Diskontna stopnja	3,59%

- Ocenjena tržna vrednost z upoštevanim zmanjšanjem zaradi vpisane služnosti stanovanja:

			Utež
način tržnih primerjav:	668.990	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	668.990	EUR	
zaokroženo:	669.000	EUR	
Delež stečajnega dolžnika (Aleš Železnik) do 1/2 od celote:	334.495	EUR	
DSD zaokroženo:	334.500	EUR	
Likvidacijska vrednost:	237.492	EUR	
LV zaokroženo:	237.500	EUR	

- Ocenjena tržna vrednost brez upoštevanega zmanjšanja zaradi vpisane služnosti stanovanja:

			Utež
način tržnih primerjav:	926.558	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	926.558	EUR	
zaokroženo:	926.600	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati

več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

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

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.850 in 3.350 €/m² v lokalnem okolju.

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

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

Ocenjena tržna vrednost brez upoštevanja zmanjšanja vrednosti zaradi osebne služnosti:	926.600	EUR
Ocenjena tržna vrednost z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	668.990	EUR
Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Aleš Železnik) do 1/2 od celote, z upoštevanjem zmanjšanja zaradi osebne služnosti:	334.500	EUR

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega

pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- a) izvedba prodaje v kratkem času,
- b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- d) prodajalec je prisiljen prodati,
- e) kupec je običajno motiviran,
- f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (15,54 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premočnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 3,59 %, diskontni faktor 0,9654 (3,46 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

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

Likvidacijska vrednost: 237.500 EUR
--

Oziroma kot izhaja iz spodnje rekapitulacije.

Tabela: Rekapitulacija

ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Ocenjena tržna vrednost v EUR brez upoštevanih bremen	Lastništvo	Delež lastništva	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR z upoštevanjem bremen	Likvidacijska vrednost
parcela 658 1112	430,00	349	745.356	Aleš Železnik	1/2	372.678	243.894	173.165
				Miha Železnik	1/2	372.678	243.894	/
parcela 658 1113	520,00	/	181.203	Miha Železnik	1/2	90.601	90.601	/
				Aleš Železnik	1/2	90.601	90.601	64.327
Skupaj:	950,00		926.558			926.558	668.990	237.492
Delež 1/2 od celote:						463.279	334.495	

Maribor, 16. 01. 2025

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Kosarjeva ulica 36, 2000 Maribor (ID znak: parcela 658 1112, parcela 658 1113).
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Ocenjevalec vrednosti je / ni opravil zunanji ogled predmeta ocenjevanja.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovali zaposleni v podjetju Caris d.o.o.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 16. 01. 2025

Borut Barlič

Podpis

8 VIRI IN LITERATURA

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021. BKI Baukosten Gebäude 2021. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021, 2024. BKI Baukosten Bauelemente 2021, 2024. Stuttgart: BKI.
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV).
4. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
5. Pojasnilo 1: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS 48/18).
6. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj.
9. Podatki zemljiške knjige.
10. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
11. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
12. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR*IUS, št. 3/2018.
13. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR*IUS, št. 3/2018.
14. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
15. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
16. Zakon o revidiranju s spremembami.
17. Stvarno pravni zakonik (SPZ).
18. Geodetski vestnik.
19. Portal VALUER. <http://www.valuer.si>
20. Google maps.
21. Agencija Republike Slovenije za okolje - Atlas okolja (https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso).
22. GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/>
23. <http://www.nepremicnine.net>
24. <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
25. https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc
26. <http://www.peg-online.net/>
27. <http://www.stat.si>
28. <https://geohazard.geo-zs.si/>

9 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 3: Fotografije

PRILOGA 4: Izsek iz projektne dokumentacije

PRILOGA 5: Lokacijska informacija

PRILOGA 6: ZK izpisek

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-599

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

ODLOČBO.

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Razlagova 15,

se do vključno 29. 12. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Borut Barlič je 1. 12. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borut Barlič 23. 1. 2023 izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Borut Barlič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 7. 12. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prelec



Vročeno:

- naslovníku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Stečajni upravitelj Grega Erman

kot naročnik ocene vrednosti,

IZJAVLJAM,

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

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

Stečajni upravitelj Grega Erman

PRILOGA 3: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

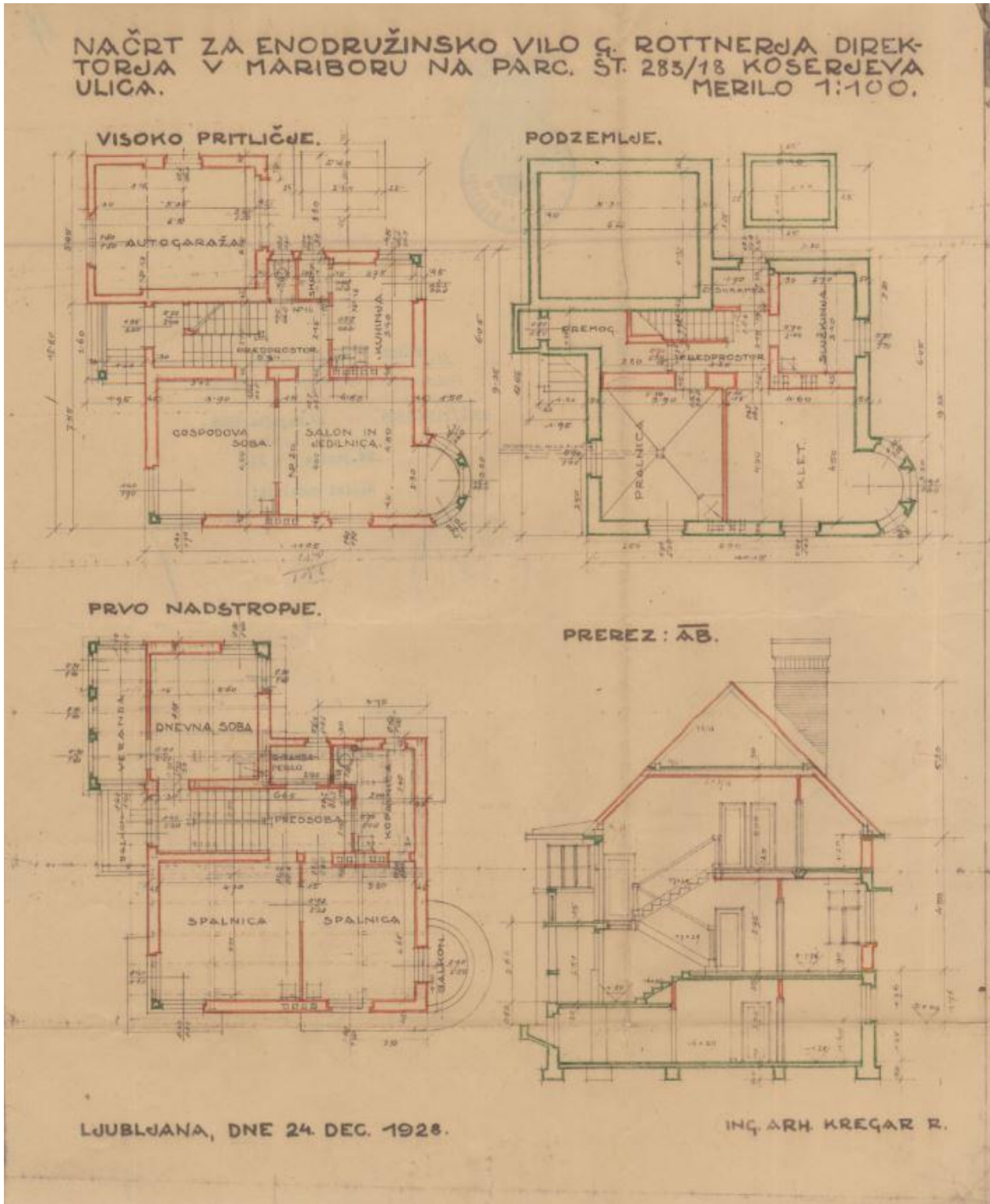




Vir: Lasten, 2025.

PRILOGA 4: Izsek iz projektne dokumentacije







MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora



Številka: 3514-28/2025-2
Datum: 08.01.2025

CARIS nepremičninske, informacijske, gradbene in druge storitve d.o.o.
RAZLAGOVA ULICA 15
2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Šifra in ime katastrske občine	658 KOROŠKA VRATA
Številka zemljiške parcele	1112, 1113, 811, 812/1

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
1112	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, površine za stanovanja	območje eno- in dvostanovanjskih stavb
1113	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, površine za stanovanja	območje eno- in dvostanovanjskih stavb
811	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, stavbno zemljišče razpršene gradnje	<i>območje začasnega urejanja – predvidena izdelava posebnih prostorskih ureditvenih pogojev (OPPN)</i>
812/1	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, stavbno zemljišče razpršene gradnje	<i>območje začasnega urejanja – predvidena izdelava posebnih prostorskih ureditvenih pogojev (OPPN)</i>

Opomba: Ker Mestna občina Maribor še nima sprejetega Občinskega prostorskega načrta, se podatek o EUP ne navaja. Pod opis namenske rabe se do sprejema OPN navajajo drugi pogoji iz veljavnih prostorskih aktov

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
1112, 1113	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.)	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)
811, 812/1	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)

Opomba: 295. člen ZUreP 3 določa, da so z dnem njegove uveljavitve prenehale veljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990. Ne glede na to se te sestavine še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa do 31. decembra 2024 in se ga za potrebe izdaje te lokacijske informacije posebej ne navaja.

- Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____ / _____

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine glede na Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21):

Št. parcele	Pravna podlaga
811, 812/1	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)

- Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli številka: _____.*

* Vlagatelj vlogo za izjavo o ne/uveljavljanju predkupne pravice naslovi na naslov Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za gospodarske dejavnosti, ki vodi postopke za uveljavljanje zakonite predkupne pravice občine ali na elektronski naslov občine: mestna.obcina@maribor.si

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora:

Št. parcele	Pravna podlaga
/	/

6. PRAVNI REŽIMI

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni in jih je treba v vsakem primeru pridobiti od pristojnih institucij

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis
1113, 1112	Register kulturne dediščine (državni nivo)	Maribor-Sokličevavila	Pravilnik o registru kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 66/09)
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)
1113, 811, 812/1, 1112	varstveno območje VVO II.	II.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20)

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____ / _____, oznaka: _____ / _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča: _____ / _____

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____ / _____

Opomba: V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/22 in 72/23), se do vzpostavitve razvojnih stopenj zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu z 322. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP), podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____ / _____

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

Opomba: V skladu z 9. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/22 in 72/23) in 4. odstavkom 196. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP) je izdaja soglasja pogojena s sprejemom odloka občine, ki bi določal posebna območja za spreminjanje mej parcel. Mestna občina Maribor takega akta ni sprejela, zato soglasij za spreminjanje mej parcel ne izdaja.

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- priloga 1. Kartografska dokumentacija k planu v M – 1 : 5000 z legendo;
- priloga 2. Podrobna namenska raba zemljišča v M – 1 : 2500 z legendo;
- priloga 3. Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja prostora kot osnova za določitev možnih posegov v M – 1 : 5000 z legendo;

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski akti Mestne občine Maribor so dostopni na Pregled objav prostorskih aktov | ISLS Javne obravnave (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).

V kolikor posamični prostorski akt ni objavljen, se lokacijski informaciji prilaga neuradno prečiščeno besedilo odloka.

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Plačana upravna taksa.

Opozorilo: Lokacijska informacija je izdelana na osnovi parcelnih mej veljavnih na dan uveljavitve prostorskega akta. Zaradi različnih podatkovnih virov grafični prikazi ne zagotavljajo nujno pravilno prikazane rabe na parceli.

Opozorilo: *Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.*

Pripravl/a:
Barbara Pelicon

Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh
Vodja sektorja

Poslano po e-pošti:
- info@caris.si

Številka: 3514-28/2025-2

Datum: 08.01.2025

Grafična priloga 1

Naziv prostorskega akta: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000

Kopija je enaka izvirniku!

DOLGOROČNI PLAN OBČINE MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-2000 IN DRUŽBENI PLAN MESTA MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-1990
PROSTORSKE SESTAVINE ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
	najboljša kmetijska zemljišča *
	druga kmetijska zemljišča
	OBMOČJA GOZDOV
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UON) **: meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **: meja ureditvenega območja počitniških hiš **: meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))
	STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČJU ZA POSELITEV
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE
	OC STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NENEVARNIH ODPADKOV **
	OON OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	VI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR
	OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAH (prodišča, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)
	NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČJU ZA POSELITEV
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
	stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb
	površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
	območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	VODOVARSTVENO OBMOČJE **
	0. območja zajeti
	I. najolja vodovarstvena območja
	II. ožja vodovarstvena območja
	III. širša vodovarstvena območja
	NARAVNE ZNAMENITOSTI
	132 zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi
	(7913) evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti
	KP krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *
	NR naravni rezervat **
	NS naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

	NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGDOVINSKI SPOMENIKI
	11 zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	(424) evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	LAO arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	LAS arheološki spomenik **
	LES etnološki spomenik **
	LNO naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	LSON spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	LTS tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	LUZS umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	LZO zgodovinsko območje **
	LZS zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM
	GKL gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	GP1 ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	GP2 širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče karna
	VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV
	ILP ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	DV 110 kV, DV 380 kV os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	DV 35 kV, DV 110 kV os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	KV 110 kV, ILE os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	ILO01 300 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov
	ILO02 600 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov
	ILO03 odlagališče komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno
	ILZK rezervat pokopališča Dobrava
	RAZVANJE
	IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA (UON), DRUGEGA OBMOČJA ZA POSELITEV ALI DRUGEGA PODOBNEGA ZAKLJUČENEGA OBMOČJA (turist., počitn., gruča)
	MEJA DRŽAVE
	AVSTRIJA
	IME SOSEDNJE DRŽAVE
	MEJA OBČINE
	OBČINA RUŠE
	IME SOSEDNJE OBČINE
	MEJA KATASTRSKE OBČINE (uskajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)
	IME KATASTRSKE OBČINE
	DOBRAVA

* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

Za nekatera območja in objekte varovanj in omejitev so podatki prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbsanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljeni digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2890
© Geodetska uprava RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. julij 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:

Kartografska dokumentacija k planu vsebina integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/86, 12/86, 18/87 in popravek 19/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-I-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:

SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008
OBJAVLJENO V MUV, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANC KANGLER

PODATKI O IZDELOVALCU:

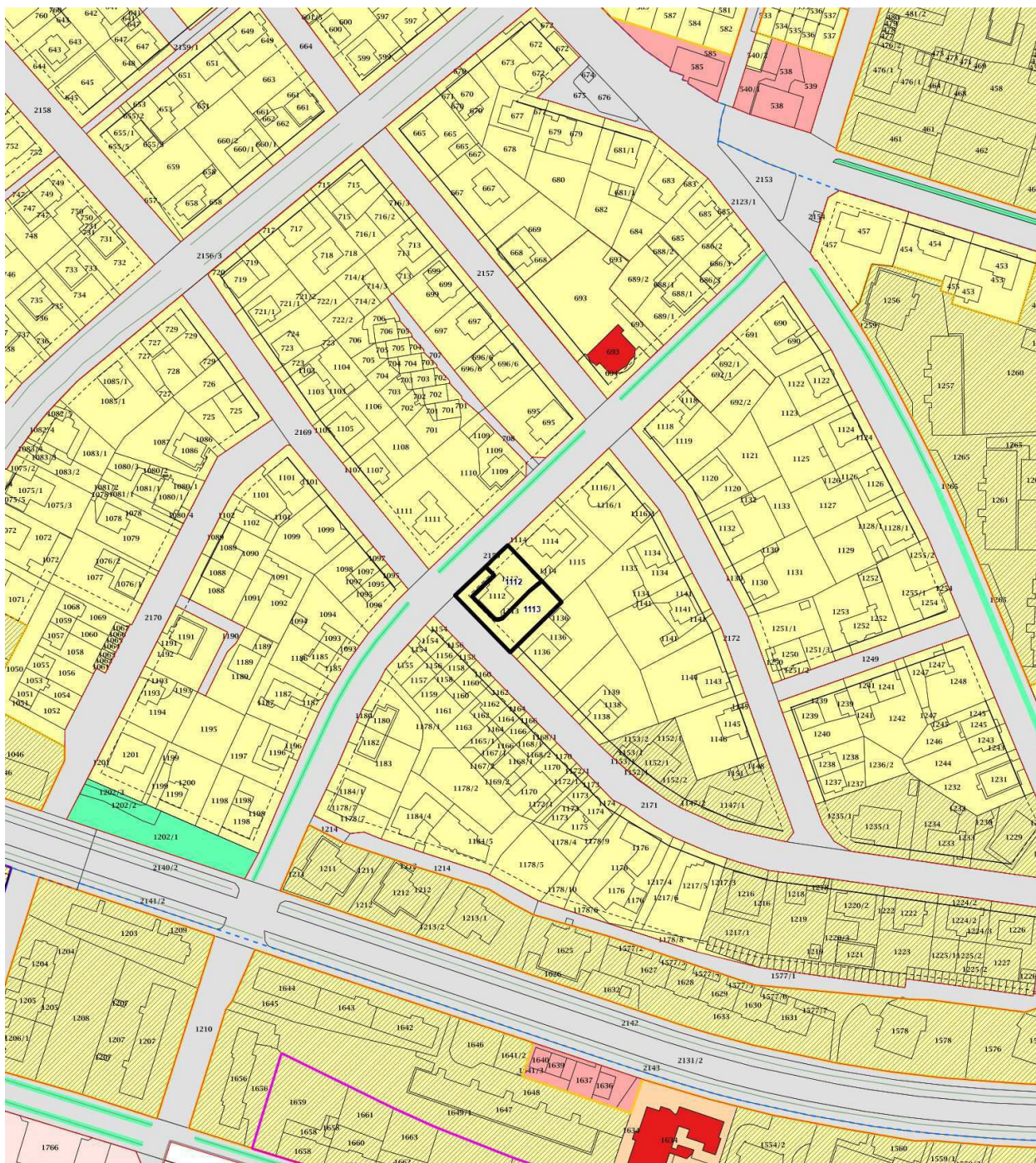
ŠTEVILKA NALOGE: 6050
LETO IZDELAVE: 2008
IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Številka: 3514-28/2025-2
Datum: 08.01.2025

Grafična priloga 2

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 enaka izvorniku!

LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4**OBMOČJE UREJANJA S PUP:**

- meja območja PUP
- ▨ območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta

NAMENSKA RABA POVRŠIN:

- | | |
|------|--|
| C | - površine za centralne dejavnosti |
| G | - gozd |
| K | - kmetijske površine |
| KE | - površine za komunalo in energetiko |
| KISZ | - površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo |
| OB | - površine izključne rabe za potrebe obrambe |
| P | - površine za proizvodnjo in skladiščenje |
| PR | - površine za promet |
| PRV | - večje površine za promet |
| S | - površine za stanovanja |
| Š | - površine za šport |
| SD | - površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti |
| V | - vodne površine |
| Z | - zelene površine: |
| ▨ | gozd na stavbnih zemljiščih |
| ▨ | kmetijske površine na stavbnih zemljiščih |
| ▨ | park |
| ▨ | parkovni gozdovi |
| ▨ | parkovne ureditve trgov |
| ▨ | povezovalne zelene površine |
| ▨ | zelene rekreacijske površine |
| ▨ | vrtički |
| ▨ | obrečna vegetacija |
| ▨ | zelenje ob prometnicah |

POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:

- ▨ območja vrtičkov na kmetijskih površinah

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti šte. 3):

- ▨ prostostoječa - posamična gradnja
- ▨ posebna območja
- ▨ mešana gradnja
- ▨ strnjena obulčna in karejska gradnja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti šte. 4):**Grafični regulacijski elementi:**

- regulacijska linija
- - - gradbena meja
- gradbena linija

Vrste stanovanjskih stavb na površinah za stanovanja ter na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti:

- ▨ območje eno- in dvostanovanjskih stavb
- ▨ območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki
- ▨ območje različnih stanovanjskih stavb
- ▨ območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki

OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:**Energetska infrastruktura:**

- obstoječi magistralni plinovod
- obstoječi 110 kV daljnovod
- obstoječi 400 kV daljnovod
- predvideni 110 kV daljnovod
- obstoječi 35 kV daljnovod
- ▨ varovalni pas plinovoda
- ▨ varstveni režim: Uredba o državnem lokacijskem načrtu za kablovod 110 kV Pekre-Koroška vrata-Melje; Ur.list RS, št. 36/2007 z dne 20.04.2007

Naravne znamenitosti:

- ▨ NS - naravni spomenik - območje
- ▨ NS - naravni spomenik - točkovni

Vodovarstvena območja:

- ▨ območje zajetja "0"
- ▨ najozje vodovarstveno območje "I"
- ▨ ožje vodovarstveno območje "II"
- ▨ širše vodovarstveno območje "III"

Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- ▨ arheološko območje
- ▨ naselbinsko območje
- ▨ spomenik oblikovane narave
- ▨ tehniški spomenik
- ▨ umetnostni in arhitekturni spomenik
- ▨ zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

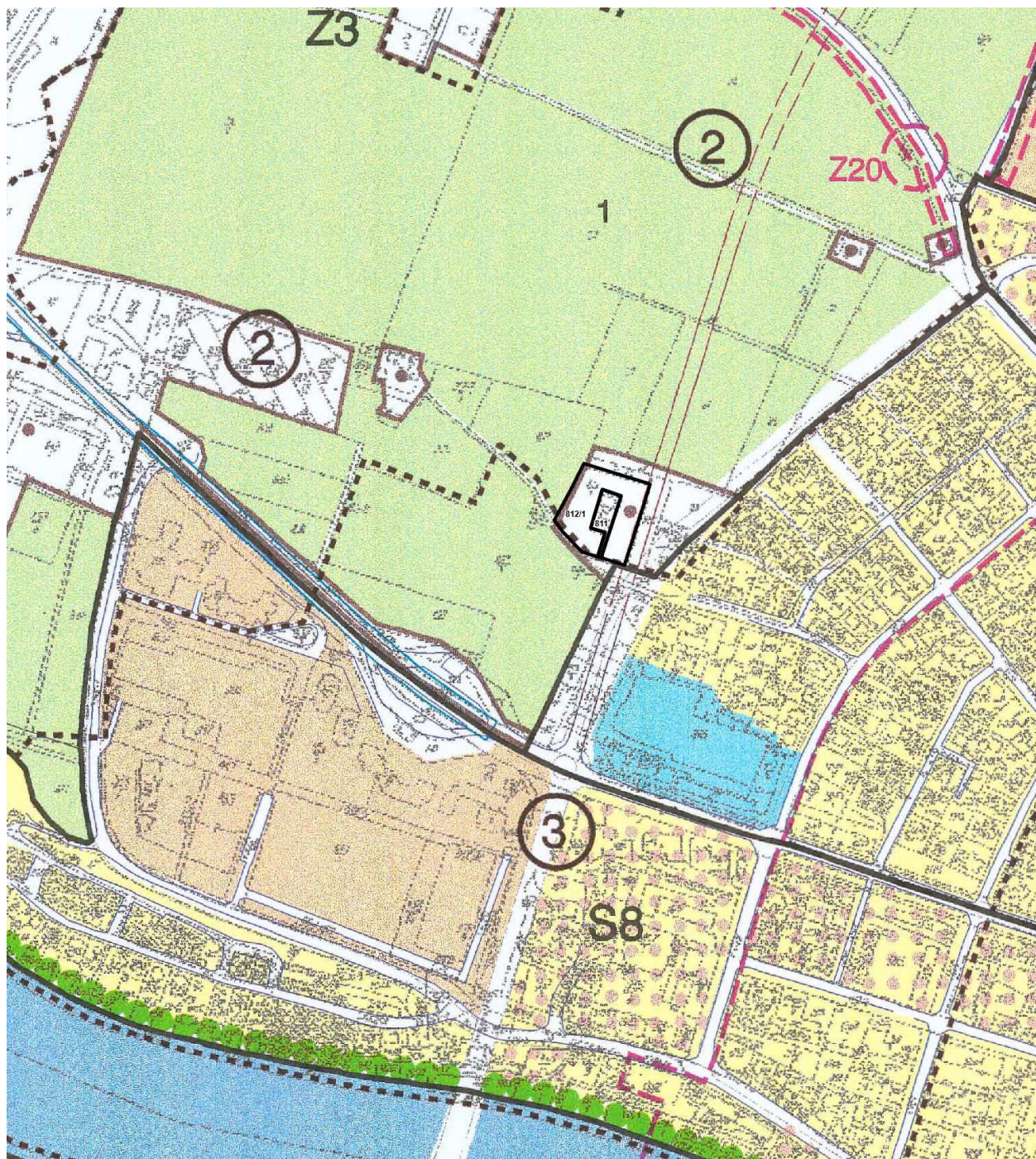
- ▨ meja prostorsko planske enote
- ▨ ime prostorsko planske enote
- ▨ dreved
- ▨ javni objekt
- ▨ kataster stavb 2015
- ▨ digitalni katastrski načrt 2015

Številka: 3514-28/2025-2
Datum: 08.01.2025

Grafična priloga 3

Naziv prostorskega akta: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)

Naziv grafičnega lista: Delitev prostorov in namembnostina območja urejanja prostora kot osnova za določitev možnih posegov



MERILO = 1:5000

Kopija je enaka izvorniku!

PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA OBMOČJE URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR

Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov

Legenda kart PKN 1:5000

NAMENSKA RABA PROSTORA

	POVRŠINE ZA STANOVANJA IN SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA OBRTNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
	PARKOVNE IN OSTALE ZELENE POVRŠINE
	ŠPORTNE IN REKREACIJSKE POVRŠINE
	LESNOPROIZVODNI GOZD
	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - OŽJI ZELENİ PAS
	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - ŠIRŠI ZELENİ PAS
	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, TRAJNO NAMENJENO KMETIJSKI PROIZVODNJI
	STAVBNO ZEMLJIŠČE RAZPRŠENE GRADNJE
	REKA DRAVA

KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	DALJNOVOD ELES (400 kV)
	DALJNOVOD ELES (110 kV)
	DALJNOVOD ELEKTRO MARIBOR (110 kV)
	VISOKO TLAČNI PLINOVOD
	SREDNJETLAČNI PLINOVOD
	PLINSKE POSTAJE

OBMOČJE VARSTVENIH PASOV ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE

	MEJA OBMOČJA VARSTVENEGA PASU
	NAJOŽJI VARSTVENI PAS - OBMOČJE VODARNE IN ČRPALIŠČA
	NAJOŽJI VARSTVENI PAS
	OŽJI VARSTVENI PAS
	ŠIRŠI VARSTVENI PAS
	VPLIVNI VARSTVENI PAS

MORFOLOŠKE ENOTE

	OBMOČJA VEČ STANOVANJSKIH STAVB
	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - REDKA POZIDAVA
	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - GOSTA POZIDAVA
	OBMOČJE CENTRA MESTA - KAREJSKA ZAZIDAVA
	OBMOČJA ZA ŠOLSTVO, INŠTITUTE, ZDRAVSTVO IN OTR. VARSTVO
	OBMOČJA ZA PROIZVODNO DEJAVNOST (HALE, PAVILJONI)
	OBMOČJA ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
	OBMOČJA ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
	OBMOČJA OBRTHIH IN MEŠANIH DEJAVNOSTI
	VEČJI KOMPLEKSI VARSTVA NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE
	POKOPALIŠČA
	OBREČNI PROSTOR
	MESTNI GOZDOVI
	ŠPORTNI PARKI, ŠPORTNA IGRIŠČA
	OSTALE JAVNE ZELENE POVRŠINE
	PARKOVNE UREDITVE TRGOV
	PARKOVNE POVRŠINE
	OBSTOJEČE CESTE

NARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA

	ARHEOLOŠKI SPOMENIK
	ZGODOVINSKO OBMOČJE
	UMETNOSTNI IN ARHITEKTURNI SPOMENIK
	NASELBINSKO OBMOČJE - URBANISTIČNI SPOMENIK
	ETNOLOŠKI SPOMNIK
	TEHNIŠKI SPOMENIK
	ZGODOVINSKI SPOMENIK
	KRAJINSKI PARK
	OBMOČJE ENEGA ALI VEČ POJAVOV DENDROLOŠKEGA NARAV. SPOM.
	NARAVNI SPOM. (HIDRO., ZOO, IN BOT., ORNITO., GEOMORF., GOZD)
	SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (DREVOREDI, PARKI, NASADI)
	NARAVNI IN GOZDNI REZERVAT

ŠTEVILKA D.N.: 593/96

NAROČNIK: MESTNA OBČINA MARIBOR

ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o. MARIBOR, Grajska ulica 7



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 6.1.2025 - 11:16:21

Nepremičnina

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

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) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1152510
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1805973*****
osebno ime: Aleš Železnik
naslov: Vegova ulica 019, 2000 Maribor
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 24206940

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
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 - predznamenovana hipoteka
23114881	07.03.2023 10:33:41	401 - vknjižena hipoteka
24036050	17.06.2024 10:27:13	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1152511
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: **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
16245848	06.02.2014 12:07:36	407 - vknjižena služnost stanovanja



Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	16245848
čas začetka učinkovanja	06.02.2014 12:07:36
vrsta pravice / zaznambe	407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 1112 (ID 4514208)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
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.	
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
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1152510
	1152511
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	19668086
čas začetka učinkovanja	18.11.2016 12:07:12
vrsta pravice / zaznambe	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela *81 (ID 935252)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
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	
imetnik:	
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
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1152510
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	22666598
čas začetka učinkovanja	11.07.2022 14:04:45
vrsta pravice / zaznambe	501 - predznamenovana hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 1113 (ID 4682414)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
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.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1802956*****



osebno ime: Boris Horvat
naslov: Zihlerlova 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: Zihlerlova 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.

ID pravice / zaznambe 24036050
čas začetka učinkovanja 17.06.2024 10:27:13
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela *81 (ID 935252)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 2.453,94 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 30.01.2024

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.453,94 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 194/2024 z dne 13.06.2024.

imetnik:

1. matična številka: 1539965000
firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.
naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
1152510

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24036051	17.06.2024 10:27:13	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	24036051
čas začetka učinkovanja	17.06.2024 10:27:13
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 194/2024
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišče v Mariboru, opr. št. Z 194/2024 z dne 13.6.2024.	

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	24206940
čas začetka učinkovanja	21.11.2024 09:41:17
vrsta pravice / zaznambe	802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
začetek stečaja:	24.09.2024 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 1527/2024
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Aleš Železnik	



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 6.1.2025 - 11:16:21

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)

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) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

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
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 24206940

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
24036050	17.06.2024 10:27:13	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:

ID pravice / zaznambe 19668086
čas začetka učinkovanja 18.11.2016 12:07:12
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 699 HOČKO POHORJE **parcela** *81 (ID 935252)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

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

imetnik:

- EMŠO: 1802956*****
osebno ime: Boris Horvat
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana
- matična številka: 5367638000
firma / naziv: ABM Informacijski inženiring d.o.o.
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

1152512

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 22666598**čas začetka učinkovanja** 11.07.2022 14:04:45**vrsta pravice / zaznambe** 501 - prednamovana hipoteka**glavna nepremičnina:** katastrska občina 658 KOROŠKA VRATA parcela 1113 (ID 4682414)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 4.063.077,00 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 15.06.2011

dodatni opis:

Predznamba hipoteke 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.

imetnik:

- EMŠO: 1802956*****
osebno ime: Boris Horvat
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

1152512

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:

- EMŠO: 1802956*****
osebno ime: Boris Horvat
naslov: Ziherlova ulica 043, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

1152512

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.	

ID pravice / zaznambe	24036050	
čas začetka učinkovanja	17.06.2024 10:27:13	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela *81 (ID 935252)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.453,94 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	30.01.2024	
dodatni opis: Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.453,94 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 194/2024 z dne 13.06.2024.		
imetnik:		
1. matična številka:	1539965000	
firma / naziv:	EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.	
naslov:	Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	1152512	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24036051	17.06.2024 10:27:13	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	24036051
čas začetka učinkovanja	17.06.2024 10:27:13
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 194/2024
dodatni opis: Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 194/2024 z dne 13.6.2024.	

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	24206940
čas začetka učinkovanja	21.11.2024 09:41:17
vrsta pravice / zaznambe	802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
začetek stečaja:	24.09.2024 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 1527/2024
Zaznamba je vpisan pri imetniku: Aleš Železnik	