POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, ki v naravi predstavlja hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Konšakova ulica 17, Maribor.

Datum cenitve: 5.3.2025

Datum poročila: 19.3.2025

Namen cenitve: Ocena vrednosti za namene prodaje v stečajnem postopku St 31/2023

Podlaga vrednosti: tržna vrednost in vrednost pri prisilni prodaji (likvidacijska vrednost)

Naročnik: Stečajni upravitelji Mirko Filipović za stečajno dolžnico Valerijo Dvoršak

Ljubljana, Marec 2025

mag. ERMINA BENDER,

pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin

POVZETEK

Na podlagi naročila s strani stečajnega upravitelja Mirka Filipovića, za stečajno dolžnico Valerijo Dvoršak- v stečaju (v nadaljevanju »naročnik«), sem izdelala poročilo o oceni tržne in likvidacijske vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah: **ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3**, ki so v lasti stečajne dolžnice do 3/12 celote. Nepremičnine v naravi predstavlja hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Konšakova ulica 17, Maribor.

Med pripravo tega poročila smo pregledali zunanjost nepremičnine in njeno okolico. V času izdelave cenilnega poročila stečajni upravitelj ni imel posesti nad predmetom cenitve. V hiši živi babica ter partnerka po pokojnem svaku v enem stanovanju, v drugem stanovanju živi tretja solastnica. Svojci so prosili, da se ju ne vznemirja in so slike notranjosti sami poslikali. Prav tako smo analizirali razpoložljive tržne podatke, ki so ključnega pomena za oceno vrednosti nepremičnine.

Na podlagi analize identifikacije nepremičnin in preverjanja drugih pravic, ki bi lahko vplivale na njihovo vrednost, je pri ocenjevanju sodeloval tudi naročnik. Ugotovljeno je bilo, da je naročnik izvajalko ocenjevanja vrednosti v celoti seznanil z vsemi dejstvi in pravicami v zvezi z nepremičnino. Poleg tega so bili skrbno pregledani vsi zemljiškoknjižni izpiski, ki so priloženi temu poročilu.

Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV) in Slovenskimi poslovno finančnimi standardi (v nadaljevanju: SPS). Pri ocenjevanju sem ocenjevala tržno vrednost pod premiso najgospodarnejše uporabe. Pri določitvi tržne vrednosti sem presojala glede uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti, ki jih določajo MSOV. Na podlagi presoje uporabnosti posameznega načina pri določitvi končne ocene, sem ocenila, da je po namenu in zanesljivosti podatkov najprimernejši način tržnih primerjav.

Cenilno poročilo je bilo izdelano skladno z opravljeno analizo trga, analizo najgospodarnejše uporabe, predpostavkami, omejitvami, ter načini in metodami ocenjevanja vrednosti.

NA PODLAGI ANALIZ IN DEJSTEV, KI JIH VSEBUJE TO POROČILO, OCENJUJEM
TRŽNO vrednost lastninskih pravic na nepremičninah: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, vse do (3/12) celote na dan 5.3.2025 znaša ocenim zaokroženo:
41.600,00 €.
LIKVIDACIJSKO vrednost lastninskih pravic na nepremičninah: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, vse do (3/12) celote na dan 5.3.2025 znaša ocenim zaokroženo:
31.000,00 €.

V Ljubljani, 19.3.2025

mag Ermina Bender,
pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin

Ermina Bender

Digitally signed by Ermina Bender
Date: 2025.03.19 13:29:10 +01'00'

KAZALO

1 UVOD 1

1.1 NAROČNIK 1
1.2 LASTNIK 1
1.3 OCENJEVALKA VREDNOSTI 1
1.4 NAMEN 1
1.5 PODLAGA VREDNOSTI 1
1.6 PREMISA VREDNOSTI 2
1.7 UPORABNIK POROČILA 2
1.8 PREDMET OCENE VREDNOSTI 2
1.9 DATUMI 2
1.10 VALUTA 2
1.11 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI 3
1.12 OBSEG DELA 3
1.13 PREDPOSTAVKE 4
1.14 OMEJITVE IN RAZKRITJA 5

2 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI 6

2.1 PREDMET OCENE VREDNOSTI 6
2.2 PRAVNO STANJE 10
2.3 FOTOGRAFIJE 11

3 ANALIZA VPLIVOV NA NEPREMIČNINE 15

3.1 GOSPODARSTVO EU 15
3.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD V SLOVENIJI 16
3.3 TRG DELA 17
3.4 PLAČE 19
3.5 INFLACIJA 20
3.6 DOGAJANJE NA TRGU NEPREMIČNIN 22
3.6.1 Splošno 22
3.6.2 Gibanje cen nepremičnin 23
3.6.3 Dogajanje na trgu nepremičnin –MARIBOR 24
3.7 DAVKI 27

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 30
5 OCENA TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC 31

5.1 SPLOŠNO 31
5.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV 31
5.2.1 Splošno 31
5.2.2 Metoda primerljivih poslov 31
5.2.3 Analiza trga 32
5.2.4 Primerljive transakcije 35
5.3 IZVEDBA PRILAGODITEV 37
5.4 CENA PRI PRISILNI PRODAJI (LIKVIDACIJSKA VREDNOST) 41
5.5 SKLEP O OCENI VREDNOSTI 42

6 VIRI IN LITERATURA 44

KAZALO SLIK

SLIKA 1: PODATKI O STAVBI 3484 7
SLIKA 2: MAKROLOKACIJA NEPREMIČNINE 8
SLIKA 3: MIKROLOKACIJA NEPREMIČNINE 9
SLIKA 4: GJI PARCELE 10
SLIKA 5: GIBANJE IN NAPOVEDI BDP 17
SLIKA 6: PRIKAZ GIBANJA ZAPOSLENOSTI IN BREZPOSELNOSTI 18
SLIKA 7: NAPOVED ZAPOSLENOSTI IN BREZPOSELNOSTI 19
SLIKA 8: RAST BRUTO PLAČ 19
SLIKA 9: GIBANJE INFLACIJE 2024 21
SLIKA 10: DELEŽI PROMETA PO VRSTAH NEPREMIČNIN, SLOVENIJA , LETO 2023 22
SLIKA 11: TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE (TAO) MARIBOR IN LOKALNA ANALITIČNA OBMOČJA (LAO) 24
SLIKA 12: OBMOČJE ISKANJA PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN 32
SLIKA 13: PRIMERJANEC 1 - ORTOFOTO POSNETEK IN LOKACIJA 36
SLIKA 14: PRIMERJANEC 2- ORTOFOTO POSNETEK IN LOKACIJA 36
SLIKA 15: PRIMERJANEC ŠT. 3-ORTOFOTO POSNETEK IN LOKACIJA 37
SLIKA 16: ODVISNOST CENE OD KVADRATURE 39
SLIKA 17: SPREMEMBA CENE V ODVISNOSTI OD LETNIKA STAVBE 39

KAZALO TABEL

TABELA 1: PREDPOSTAVKE NAPOVEDI GLEDE GOSPODARSKE RASTI V NAJPOMEMBNEJŠIH TRGOVINSKIH PARTNERICAH IN TUJEGA POVPRAŠEVANJA 16
TABELA 2 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE, SLOVENIJA, 2019-2023 22
TABELA 3: GIBANJE CEN STANOVANJ, HIŠ IN ZEMLJIŠČ, SLOVENIJA, OD LETA 2018 DO 2023 (VERIŽNO GLEDE NA PREDHODNO LETO) 23
TABELA 4: ŠTEVILO EVIDENTIRANIH PRODAJ ZA STANOVANJA IN HIŠE, TAO MARIBOR, PO LOKALNIH ANALITIČNIH, LETO 2023 25
TABELA 5:CENE IN LASTNOSTI PRODANIH HIŠ NA SEKUNDARNEM TRGU, TAO MARIBOR, PO LOKALNIH ANALITIČNIH OBMOČJIH, LETO 2023 25
TABELA 6: GIBANJE CEN STANOVANJ IN HIŠ, TAO MARIBOR, OD LETA 2018 DO 2023, (VERIŽNO GLEDE NA PREDHODNO LETO) 26
TABELA 7: ŠTEVILO IN PRODANA POVRŠINA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB, TAO MARIBOR, PO LOKALNIH ANALITIČNIH OBMOČJIH, LETO 2023 27
TABELA 8: IZBRANE TRANSAKCIJE NEPREMIČNIN 33
TABELA 9: PRILAGODITVENA TABELA 40

SEZNAM PRILOG

- odločba, št. DON1/24-247;
- zemljiškoknjižni izpisek;

KRATICE

- **MSOV** Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
- **ANU** Analiza najgospodarnejše rabe
- **BDP** Bruto domači proizvod
- **BTP** Bruto tlorisna površina
- **NTP** Neto tlorisna površina
- **DDV** Davek na dodano vrednost
- **DPN** Davek od prometa z nepremičninami
- **DDV** Davek na dodano vrednost
- **NUSZ** Nadomestilo stavbnega zemljišča
- **ETN** Evidenca trga nepremičnin
- **FZ** Faktor zazidanosti
- **GURS** Geodetska uprava Republike Slovenije
- **TAO** Tržno analitično območje
- **LAO** Lokalno analitično območje
- **GOI** Gradbeno, obrtniška in inštalacijska dela
- **SURS** Statistični urad Republike Slovenije
- **UMAR** Urad RS za makroekonomske analize in razvoj
- **ZDDPO-2** Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb
- **ZDoh-2** Zakon o dohodnini

1 UVOD

1.1 NAROČNIK

Naročnik ocene vrednosti je stečajni upravitelj Mirko Filipović za stečajno dolžnico Valerijo Dvoršak – v stečaju pod opr. št. St 31/2023.

1.2 LASTNIK

Podlaga za ugotavljanje lastništva je elektronski zemljiškoknjižni izpisek, pridobljen preko spletnega portala e-Sodstvo. Zemljiškoknjižni lastniki nepremičnin so:

- Ljudmila Škof, Konšakova ulica 017, 2000 Maribor do 5/12 celote
- Valerija Dvoršak, Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor do 3/12 celote
- Saša Rojko, Konšakova ulica 017, 2000 Maribor do 1/3 celote

1.3 OCENJEVALKA VREDNOSTI

mag. Ermina Bender, Jarnikova 9, 1000 Ljubljana, pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin, št. odločbe DON1/24-247.

1.4 NAMEN

Naročnik potrebuje določitev tržne in likvidacijske vrednosti pravic na nepremičninah za namen prodaje v stečajnem postopku St 31/2023.

1.5 PODLAGA VREDNOSTI

Za podlago vrednosti upoštevamo tržno vrednost, ki je skladno s MSOV, podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med dvema nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna vrednost odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Likvidacijska vrednost je 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 (redna likvidacija- premisa vrednosti) ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (premisa vrednosti- prisilna prodaja)

1.6 PREMISA VREDNOSTI

Tržna vrednost - premisa vrednosti je najgospodarnejša uporaba. Z vidika udeleženca je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja, ni pa nujno

Likvidacijska vrednost - prisilna prodaja (prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja). 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. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. 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.

1.7 UPORABNIK POROČILA

Uporabnik poročila je naročnik cenitve – Mirko Filipović, stečajni upravitelj.

1.8 PREDMET OCENE VREDNOSTI

Predmet ocene tržne in likvidacijske vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah:ID znak: 681 2026/1; ID znak: 681 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, ki v naravi predstavlja hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Konšakova ulica 17, Maribor. Stavba št. 3438 stoji na parceli št 2026/2. Na osnovi podatkov GURS-a in GIS, izhaja da gre za dva stanovanja v hiši, vsak velikosti 102 m², skupaj 204 m².

1.9 DATUMI

Datum ocenjevanja vrednosti : 5.3.2025
Datum ogleda: 14.3.2025
Datum izdelave poročila: 18.3.2025

1.10 VALUTA

Vse vrednosti v poročilu so izražene v denarni enoti €.

1.11 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upoštevala Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti, Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015). V skladu z navedeno hierarhijo so podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti - 2022, z začetkom veljavnosti 31.01.2022, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti in sicer način tržnih primerjav (v nadaljevanju: NTP), na donosu zasnovan način (v nadaljevanju: NDZN) in nabavnovrednostni način (v nadaljevanju: NVN).

Pri ocenjevanju predmetne nepremičnine sem uporabila:

Način tržnih primerjav

Metoda tržnih primerjav je eden od osnovnih načinov vrednotenja vseh nepremičnin in je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje primerljivih nepremičnin z obravnavano. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.
V predmetnem poročilu bo za oceno vrednosti predmetnih nepremičnin uporabljena metoda primerljivih poslov. Način tržnih primerjav ocenjevanega objekta bo izveden kot sledi:

- Ugotoviti, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci (m2, enota)
- Poiskati ustrezne primerljive posle in ugotoviti ključne dejavnike vrednosti zanje;
- Opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
- Izvesti prilagoditve med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi;
- Izvesti sklep o oceni vrednosti;
- Če je bilo uporabljenih več metrik OV, je treba izvesti uskladitve. V konkretnem primeru se kot enota primerjave uporablja kvadratni meter (m2).

Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)

Najgospodarnejša uporaba je relativno verjetna in zakonsko dovoljena uporaba prostega zemljišča oziroma izboljšane nepremičnine, ki je fizično izvedljiva (možna), primerno zakonsko podprta, finančno ustrezna in prinaša njeno najvišjo vrednost.

1.12 OBSEG DELA

Pri ocenjevanju sem izvedla naslednje aktivnosti:

- Opravljen je ogled nepremičnine, vključno z zemljiščem in bližjo okolico. Notranjost si nismo ogledali.
- Pregledala sem vso prejeto dokumentacijo in informacije v zvezi s predmetno nepremičnino.
- Pregledala sem zemljiškoknjižno stanje pravic na nepremičninah.
- Podatke o površini zemljišča in objekta sem povzela iz javne evidence GURS, Geoprostor ter iz pridobljenih podatkov s strani naročnika.

- Preverila sem prikaz parcele.
- Pregledala sem ustreznost komunalnih priključkov.
- Pregledala sem in analizirala vse primerne in potrebne podatke za oceno vrednosti pravic na nepremičnini po načinu tržnih primerjav.
- Zbrala, preverila in analizirala sem primerne podatke o transakcijah podobnih nepremičnin v okolici. Podatke o primerljivih prodajah sem preverila na spletnem portalu izvedenih transakcij (Trgoskop).
- Izdelala sem pisno poročilo o oceni vrednosti.
- Skladno z možnostmi je bilo preverjeno, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in zakonodajo.

1.13 PREDPOSTAVKE

Predpostavke: poročilo bo izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Za javno dostopne podatke se domneva, da so zanesljivi.
- V postopku ocenjevanja nisem upoštevala morebitnih lastnosti nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (npr. skrite napake) in kot ocenjevalka nanje nisem bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Na takšne morebitne napake ni bilo opozorila.
- V postopku ocenjevanja uporabim podatke, pridobljene s strani naročnika in iz javno dostopnih evidenc. Predpostavljam, da so vsi podatki točni in niso zavajajoči, s strani ocenjevalke pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Naročnik jamči, da so posredovane informacije in podatki popolni in točni, s strani ocenjevalke pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- V oceni vrednosti niso upoštevani morebitni drugi neposredni stroški same izvedbe transakcije (npr. marketing, posredniške provizije, itd).

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavljam, da se nepremičnina ni bistveno spremenila od dne cenitve do datuma izdelave poročila.

1.14 OMEJITVE IN RAZKRITJA

- Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen ocenjevanja vrednosti. Ocena vrednosti ne predstavlja nikakršnega nasveta in se zato tudi ne sme smatrati kot takšna.

- Poročilo je namenjeno naročniku za namen, kot izhaja iz samega poročila in se brez pisnega soglasja izvajalke ne sme uporabljati v druge namene.

- To poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji niti v skrajšani obliki.

- Ocenjevalka vrednosti ne prevzemam odgovornosti za izgube povzročene s strani lastnikov obravnavane nepremičnine ali tretjih oseb, ki bi nastale zaradi kršitve kateregakoli določila tega poglavja.

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- Ocena vrednosti temelji na podlagi podatkov in razmer na dan ocenjevanja vrednosti.

- Ocenjevalka ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so na primer motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali drugih dejavnikov specifičnih za posamezno transakcijo.

- Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje.

- Notranjost stavbe so poslikali svojci. En del stavbe, v katerim živi tretja solastnica ni bil poslikan. Med svojci od nekdaj obstaja dogovor, kateri del komu pripada. Na osnovi izjav svojcev je bil začet postopek vzpostavitve etažne lastnine ki je zaradi postopka dedovanja ustavljen.

2 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

2.1 PREDMET OCENE VREDNOSTI

Predmet ocene tržne in likvidacijske vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3

Iz javno dostopnh podatkov (GURS, GIS), izhaja da, nepremičnini imata naslednje oznake in rabo:

Katastrska občina	Številka parcele/stavbe	Dejanska raba	Namenska raba (GURS-javni vpogled, GIS)	Površina v m²
681-Pobrežje	**2026/1**	Pozidana zemljišča 100 %	Območja stanovanj 99,6 %: Območja prometne infrastrukture- 0,4%	128
681-Pobrežje	**2026/2**	Pozidana zemljišča - 100 %	Območja stanovanj - 100 %	152
681-Pobrežje	**3484**	Stavba 3484 stoji na parceli št 2026/2 -100%	Stanovanja - 2	204
681-Pobrežje	**2026/3**	Pozidana zemljišča 100 %	Območja stanovanj 99,6 %: Območja prometne infrastrukture- 0,4%	286

Na parceli 2026/2, ki se nahaja na naslovu Konšakova ulica 17, Maribor, stoji stanovanjska stavba št. 3484, zgrajena leta 1938. Po podatkih iz GIS stavba v naravi predstavlja dve ločeni stanovanjski enoti s skupno neto tlorisno površino 204 m².

Po izjavah svojcev in solastnikov sta stanovanji v praksi jasno ločeni, pri čemer je natančno določeno, kateri del pripada posameznemu lastniku. Vendar pa tega iz **javnih evidenc** (e-ZK) ni mogoče neposredno razbrati, zato se stavba v pravnem smislu vrednoti kot celota oziroma glede na solastniške deleže.

Postopek vzpostavitve etažne lastnine, ki bi formalno uredil ločene lastniške pravice nad posameznimi deli stavbe, je bil že začet, vendar je bil zaradi postopka dedovanja trenutno prekinjen. Kljub temu je po izjavah lastnikov tudi glede zemljišča natančno določeno, kateri del komu pripada.

Glede na podatke iz GIS so bile inštalacije in okna v enem delu stavbe obnovljene leta 1990, v drugem delu pa leta 2003.

- Prvo stanovanje, v katerem prebiva ena izmed solastnic, je bilo redno vzdrževano in se nahaja v boljšem stanju. Notranjega pregleda sicer ni bilo izvedenega, vendar je vidno, da se objekt uporablja in vzdržuje. Na delu zemljišča, ki naj bi pripadal tej solastnici, se nahaja bazen.
- Drugo stanovanje, kjer živita babica in žena po pokojnem svaku, je v slabšem stanju in potrebuje celovito prenovo. Po izjavi snahe ta del stavbe nima centralnega ogrevanja, ampak se ogreva z električno pečjo.

Stavba se nahaja v mirnem stanovanjskem delu Maribora, v mestni četrti Pobrežje, ki je dobro povezana s središčem mesta. V bližini so trgovine, šole, zdravstvene ustanove in avtobusne postaje, kar prispeva k dobri kakovosti bivanja. Dostop do nepremičnine je mogoč tako z osebnim avtomobilom kot z javnim prevozom, saj se v neposredni bližini nahajajo mestne avtobusne linije.

Slika 1: Podatki o stavbi 3484

Splošni podatki o stavbi (KN):

EID stavbe:	100200000100453204	**Elektrika:**	Da
Št. stavbe znotraj KO:	3484	**Plin:**	Ne
Število etaž:	3	**Vodovod:**	Da
Št. delov stavbe:	2	**Kanalizacija:**	Da
Št. stanovanj:	2	**Višina H1:**	256,6
Št. poslovnih prostorov:	0	**Višina H2:**	268,3
Tip stavbe:	samostoječa stavba	**Višina H3:**	259,2
Nosilna konstrukcija:	kombinacija različnih materialov	**Položajna točnost:**	Točnost koordinat (standardni odklon) do ±0,25 m
Bruto tlorisna površina:	262,90	**Natančnost višine:**	Točnost višine ni določena
Leto izgradnje:	1938	**Višinski datum:**	Trst 1875
Leto obnove fasade:	0	**Status vpisa:**	Katastrski vpis po ZEN
Leto obnove strehe:	0	**Datum zadnje spr.:**	19. 02. 2025

Vsota površin delov stavbe po dejanski rabi (KN):

Dejanska raba	Število DS	Vsota uporabnih površin (m2)	Vsota neto tlorisnih površin (m2)
stanovanje v dvostanovanjski stavbi	2	173,3	204,0
SKUPAJ:	**2**	**173.3 m2**	**204.0 m2**

Vsota površin prostorov (KN):

Vrsta prostora	Vsota površin prostorov (m2)	Št. prostorov v stavbi
bivalni prostor	173,3	2
klet	30,7	1
SKUPAJ:	**204 m2**	**3**

Vir: https://gis.iobcina.si/

Na osnovi javno dostopnih podatkov, stavba 3484 priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Za stavbo ni bila izdelana energetska izkaznica.

Dostop do objekta oziroma do predmetne nepremičnine je urejen preko javne ceste, do posameznega stanovanja pa preko skupnih delov objekta.

Ulica je dostopna z vsemi prevoznimi sredstvi, zaradi bližine pomembnih prometnic pa omogoča hitro povezavo s preostalim delom mesta.

Z gradbenim in uporabnim dovoljenjem ne razpolagamo. Cenitev je izdelana ob predpostavki, da gradbeno/uporabno dovoljenje obstaja, saj je stavba grajena 1938 leta.

Opis okolja

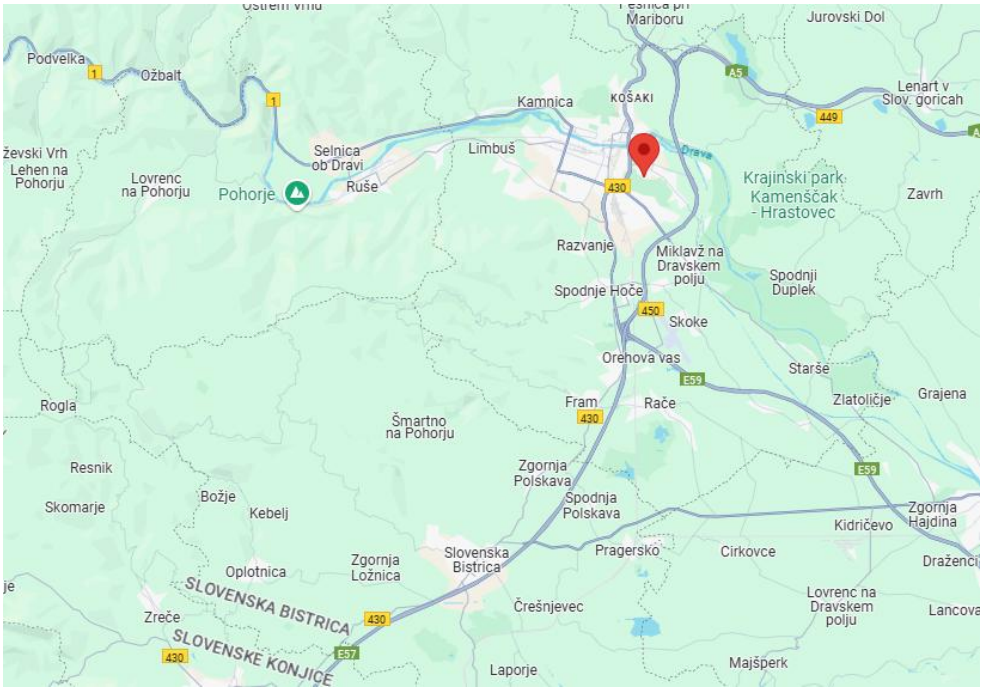
Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Pobrežje, ki se nahaja v Občini Maribor.

Maribor leži na presečišču dveh naravnih poti: prva je reka Drava, ki deli mesto na severni in južni del, druga, poldnevniška smer je prehodna pot čez Dravo iz Graške kotline proti Celjski kotlini. Cesta in železnica skozi Maribor povezujeta Srednjo in Jugovzhodno Evropo.

Maribor je po številu prebivalcev drugo največje mesto v Sloveniji, Mestna občina Maribor pa največja občina v podravski statistični regiji. Meri 148 km2 in se po površini uvršča na 40. mesto med slovenskimi občinami.

Po podatkih Statističnega urada RS je imela mariborska občina sredi leta 2019 približno 112.100 prebivalcev (približno 55.440 moških in 56.660 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 760 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km2). Povprečna starost občanov je bila 45 let. *(vir: https://maribor.si/moje-mesto/)*

Slika 2: Makrolokacija nepremičnine



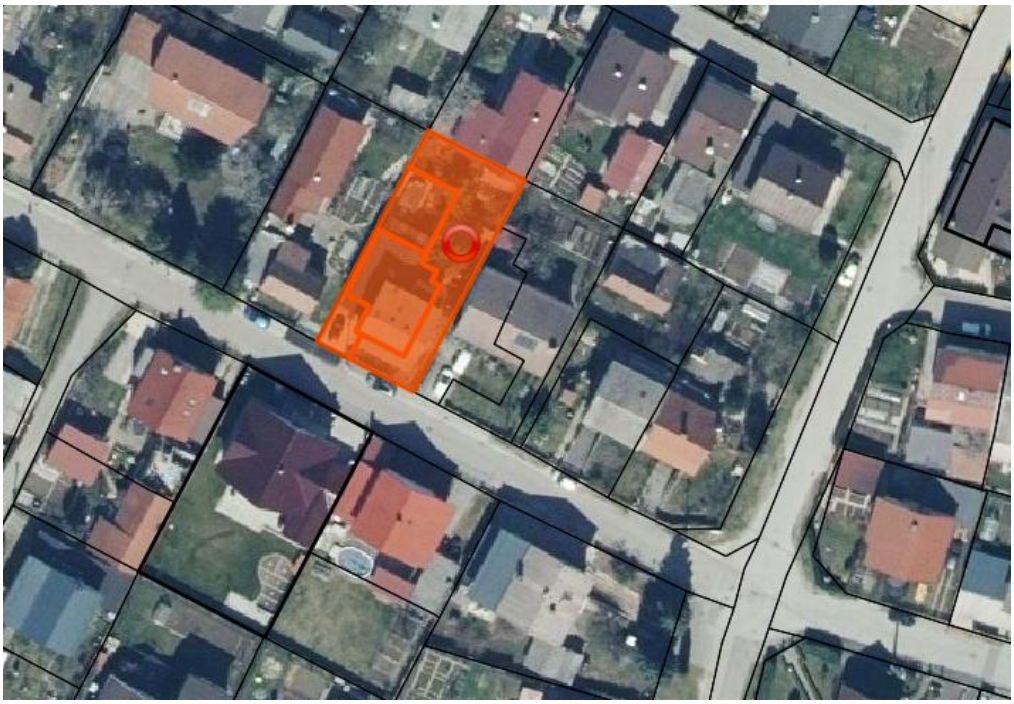
Vir: Google Maps

Konšakova ulica se nahaja v Mestni četrti Pobrežje v Mariboru. Na tej ulici delujejo različna podjetja in storitve, kot so jezikovno izobraževanje, prevajalske storitve, poslovno svetovanje, turistične storitve ter računalniške in informacijske storitve. Konšakova ulica je stanovanjska ulica, kjer prevladujejo eno- in dvostanovanjske hiše. Arhitekturni slogi hiš so različni, saj so bile zgrajene v različnih obdobjih, kar prispeva k raznolikosti videza ulice. Nekatere hiše so bile obnovljene in posodobljene, kar izboljšuje kakovost bivanja in estetski videz okolice. Ulica je urejena, mirna in obdana z zelenimi površinami, kar prispeva k prijetnemu bivalnemu okolju. V bližini se nahajajo osnovna šola, trgovine in druge storitve, ki so priročne za prebivalce.

Zaradi družinam prijaznega okolja in dobre povezanosti z ostalimi deli mesta je ulica priljubljena med različnimi generacijami prebivalcev.

Od avtocestnega izvoza je Konšakova ulica oddaljena približno 5–10 minut vožnje.

Slika 3: Mikrolokacija nepremičnine



Vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor

Opis zemljišča

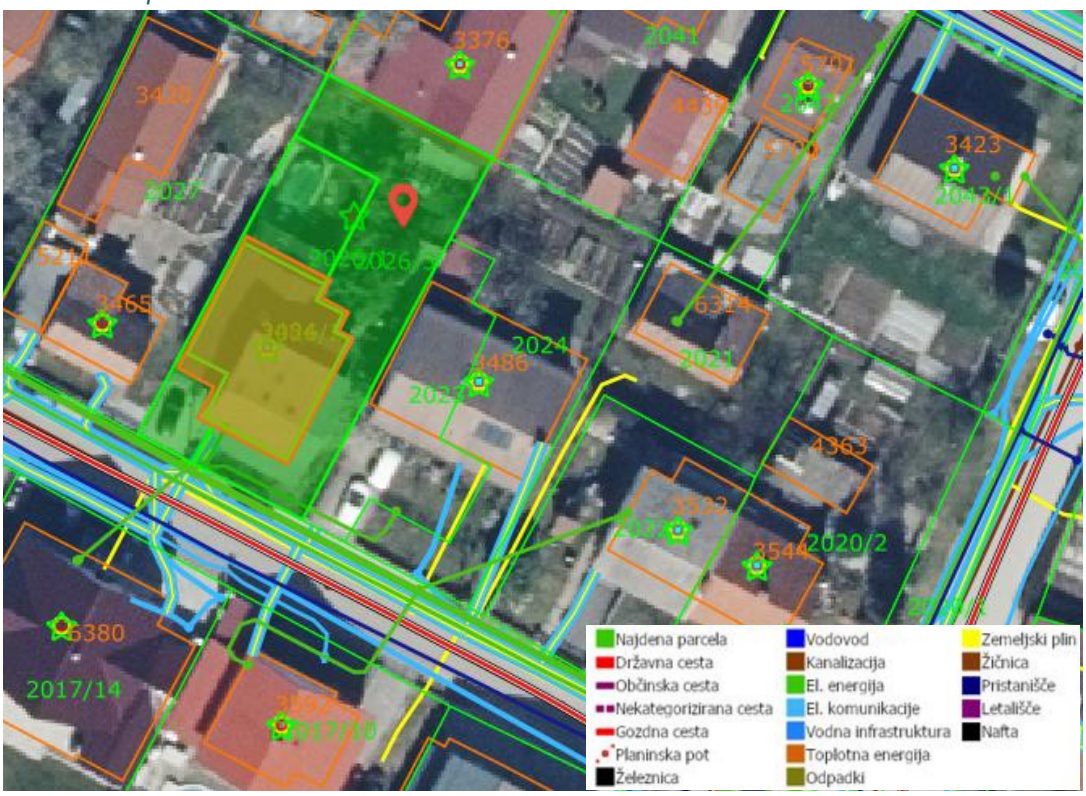
Zemljišče s parcelno št. 2026/1, k.o. 681 Pobrežje, je po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije veliko 128 m². Na podlagi pridobljenih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema občin (v nadaljevanju: spletni GIS portal mestna občina M*aribor*) izhaja, da je osnovna namenska raba zemljišča za Območja stanovanj 99,6 % in Območja prometne infrastrukture- 0,4%.

Zemljišče s parcelno št. 2026/2, k.o. 681 Pobrežje, je po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije veliko 152 m². Na podlagi pridobljenih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema občin (v nadaljevanju: spletni GIS portal mestna občina M*aribor*) izhaja, da je osnovna namenska raba zemljišča za Območja stanovanj 100 %.

Zemljišče s parcelno št. 2026/3, k.o. 681 Pobrežje, je po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije veliko 286 m². Na podlagi pridobljenih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema občin (v nadaljevanju: spletni GIS portal mestna občina M*aribor*) izhaja, da je osnovna namenska raba zemljišča za Območja stanovanj 99,6 % in Območja prometne infrastrukture- 0,4%.

Komunalna opremljenost zemljišča je prikazana na grafičnem prikazu z oznako parcele in poteka vodov komunalne in drugih vrst gospodarske javne infrastrukture:

Slika 4: GJI parcele



Vir:https://ipi.eprostor.gov.si/jv/

2.2 PRAVNO STANJE

Kot je razvidno iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska, ki se nahaja v prilogi tega poročila, je razvidno, da so lastniki ocenjevanih nepremičnin:

- Ljudmila Škof, Konšakova ulica 17, Maribor do 5/12 celote.
- Valerija Dvoršak, Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor do 3/12 celote
- Saša Rojko, Konšakova ulica 017, 2000 Maribor do 1/3 celote.

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno (vpogled v eZK-12.3.2025)

Na nepremičninah je pri solastnici Valeriji Dvoršak vpisanih več hipotek, kar je razvidno iz priloženega ZK izpiska.

Z gradbenim in uporabnim dovoljenjem ne razpolagamo. Cenitev je izdelana ob predpostavki, da gradbeno/uporabno dovoljenje obstaja, saj je stavba zgrajena leta 1938.

2.3 FOTOGRAFIJE

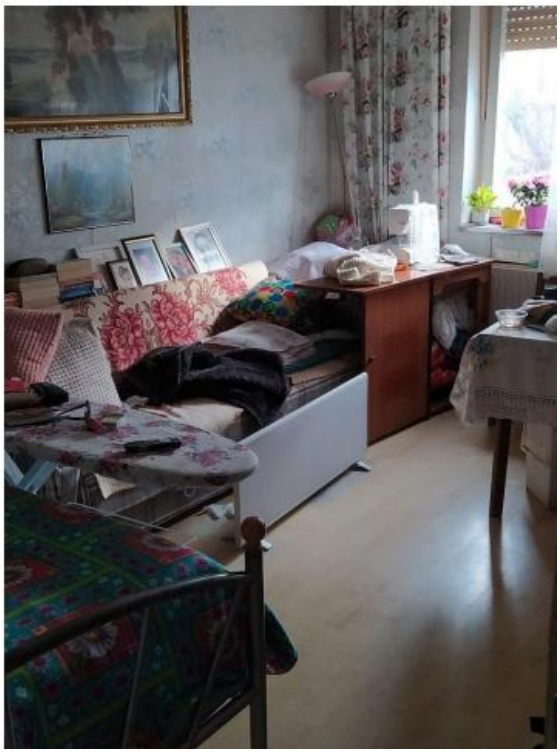
Vhod

Pogled z dvoriščne strani

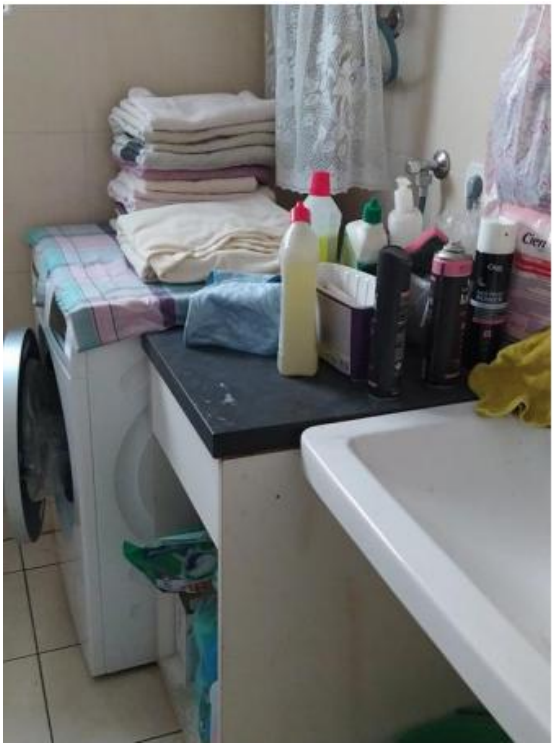
Hodnik

Kuhinja

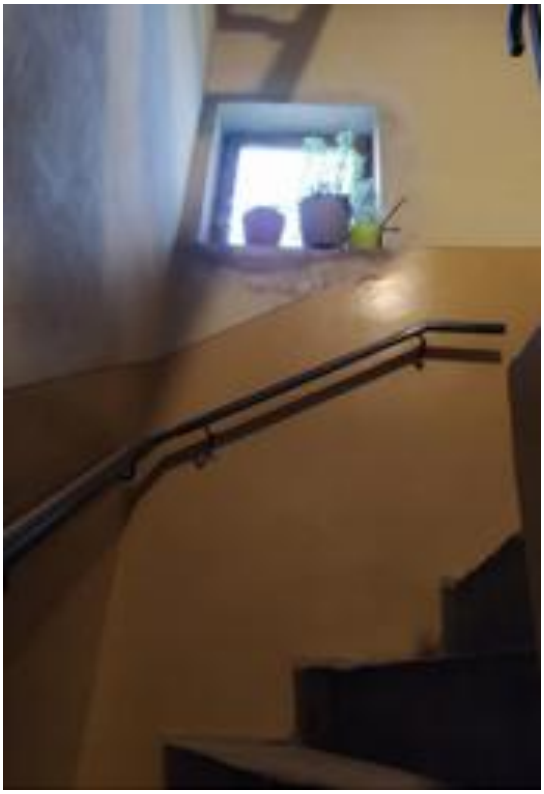
Soba spodaj

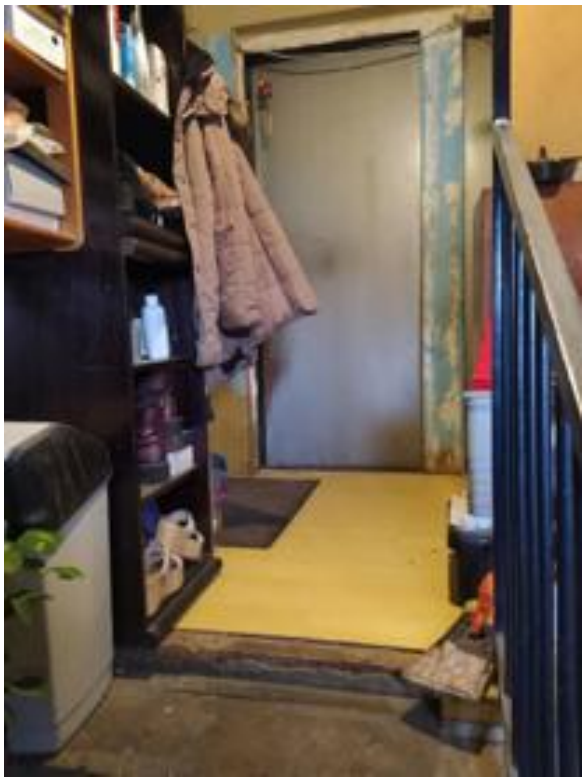


Kopalnica



Stopnišče in hodnik zgoraj





Kuhinja zgoraj, tla v kuhinji

Vir:

3 ANALIZA VPLIVOV NA NEPREMIČNINE

3.1 GOSPODARSTVO EU

Gospodarska rast evrskega območja se je leta 2024 nekoliko okrepila. Po prvi oceni Eurostata je bila 0,7-odstotna (desezonirano; leta 2023 0,4- odstotna). Pozitivno so k rasti prispevali zasebna in državna potrošnja ter neto izvoz, naložbe pa so upadle.1 Rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju v največjih gospodarstvih2 kažejo na precejšnje razlike v dinamiki okrevanja. Kazalniki razpoloženja za evrsko območje so se v začetku letošnjega leta nekoliko izboljšali in nakazujejo rast aktivnosti. To še naprej poganjajo storitve, vrednost kazalnika za storitve je ostala nad 50 in podobna kot ob koncu lanskega leta. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se še vedno krči, pri tem pa se je vrednost kazalnika PMI za predelovalne dejavnosti januarja nekoliko izboljšala, kar nakazuje manjši upad predelovalnih dejavnosti kot v predhodnih mesecih. S tem se je nekoliko nad 50 (vrednost, ki nakazuje rast aktivnosti) zvišala tudi vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI). Kazalnik gospodarske klime (ESI) v evrskem območju se je januarja z izboljšanjem zaupanja v večini dejavnosti, najbolj v industriji, in med potrošniki zvišal, medletno pa je ostal nižji.

Predpostavke pomladanske napovedi za gospodarsko rast v evrskem območju za obdobje 2025–2027 predvidevajo postopno zviševanje rasti BDP, ki pa bo ob veliki geopolitični in ekonomski negotovosti počasnejše od jesenskih pričakovanj. V času priprave pomladanske napovedi je bila večina razpoložljivih napovedi mednarodnih institucij za evrsko območje le nekoliko nižja kot jeseni, velika geopolitična in ekonomska negotovost ter že sprejeti ukrepi ameriške administracije pa nakazujejo možna dodatna znižanja. Indeks negotovosti trgovinskih politik (Trade Policy Uncertainty Index) je namreč januarja 2025 dosegel rekordne ravni, kar kaže na povečano tveganje za poslabšanje obetov. Zato smo k oblikovanju predpostavk pristopili konzervativno. Za evrsko območje za letos tako predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2026 in 2027 zvišala na 1,1 oz. 1,2 %. Ob nadaljnjem umirjanju inflacije in rasti plač ter visoki zaposlenosti naj bi se v povprečju evrskega območja krepila zasebna potrošnja. Rast bodo ob postopnem sproščanju kreditnih pogojev in nadaljnjem izvajanju mehanizma za okrevanje in odpornost spodbujale tudi investicije, prav tako pa naj bi h krepitvi ob predvidenem okrevanju rasti svetovne trgovine prispevalo postopno zvišanje zunanjega povpraševanja (*VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah in tujega povpraševanja

Realne stopnje rasti BDP, v %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
EU	0,9	1,5	1,1	1,7	1,3	1,4
Evrsko območje	0,7	1,3	0,8	1,5	1,1	1,2
Nemčija	-0,2	0,7	0,0	1,2	0,7	0,9
Italija	0,5	1,1	0,6	1,1	0,7	0,8
Avstrija	-1,0	1,3	0,6	1,4	1,1	1,3
Francija	1,1	1,3	0,6	1,4	0,9	1,2
Hrvaška	3,2	3,0	2,9	2,8	2,8	2,8
Tuje povpraševanje, realna rast, v %	0,4	3,0	2,2	3,1	2,5	2,6

Vir: za leto 2024 Eurostat (2025); za obdobje 2025–2027 predpostavke UMAR na podlagi Consensus Economics (2025a, 2025b), ECB (2024), EK (2024), Focus Economics (2025a, 2025b), IfW Kiel (2024), IMF (2025), OECD (2024a), WIIW (2025), ocena UMAR

(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).

3.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD V SLOVENIJI

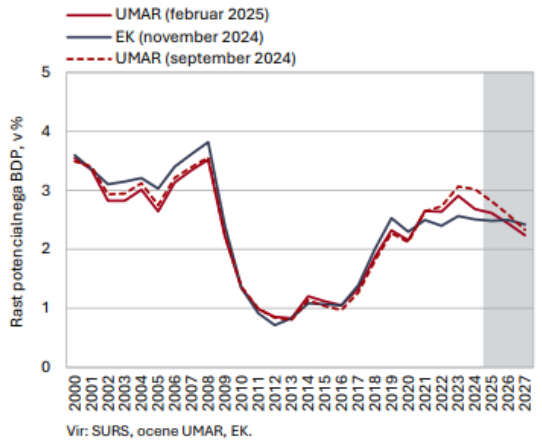
Gospodarska rast v Sloveniji se bo letos okrepila na 2,1 %, kar je nekoliko manj, kot smo pričakovali jeseni 2024. Rast blagovnega izvoza bo po lanski visoki rasti, ki pa se je v zadnjem četrtletju opazno umirila, letos nekoliko nižja in bo v večji meri sledila rasti tujega povpraševanja. Rast izvoza storitev pa se bo še pospešila. K višji rasti BDP bo letos ključno prispevala domača potrošnja, zlasti nadaljnja rast zasebne potrošnje, podprte z rastjo plač in socialnih transferjev, ter okrevanje investicij po lanskem upadu. Rast obsega trošenja gospodinjstev bo omogočala rast prihodka v trgovini, pa tudi v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, na kar bo ugodno vplivala tudi nadaljnja rast potrošnje tujih turistov. Investicijska aktivnost države se bo okrepila, podprta s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) in Sklada za obnovo po poplavah leta 2023. Negotovost in šibko gospodarsko okrevanje v trgovinskih partnericah bosta vplivala na previdnost pri investicijskih odločitvah predvsem tistega dela gospodarstva, ki je usmerjen na tuje trge. Nekaj spodbude sicer prihaja z nižjimi obrestnimi merami, kar bo vplivalo predvsem na stanovanjske investicije, a bolj na srednji rok. V letu 2025 bo rast državne potrošnje zmernejša (2,7 %) kot lani. Podobno kot v letu 2024, tudi letos pričakujemo, da bo nadaljevanje obnove po poplavah vplivalo na rast izdatkov za blago in storitve sektorja države (ne le na investicije). Pričakujemo pa tudi prve učinke novih pravic na področju dolgotrajne oskrbe, ki bodo uvedene sredi leta 2025.

V prihodnjih dveh letih v osrednjem scenariju pričakujemo nekoliko višjo rast gospodarske aktivnosti (2,4 % leta 2026 in 2,3 % leta 2027). S postopnim okrevanjem tujega povpraševanja pričakujemo nadaljevanje rasti izvoza blaga in storitev, ki pa bo nižja kot v obdobju pred pandemijo in energetsko krizo. Poleg predpostavljene postopne krepitve rasti tujega povpraševanja bosta na rast blagovnega izvoza pozitivno vplivala tudi dokončanje investicije farmacevtskega podjetja in zagon proizvodnje novega modela avtomobila, kar bo spodbudno vplivalo tudi na rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Domača potrošnja bo ostala pomemben dejavnik rasti BDP. Trošenje gospodinjstev bo raslo podobno kot letos in poganjalo nadaljnjo rast prodaje v trgovini, gostinstvu in kulturnih, razvedrilnih, osebnih ter športnih storitvah. Rast investicij se bo še okrepila, ob visoki ravni državnih investicij bodo k temu

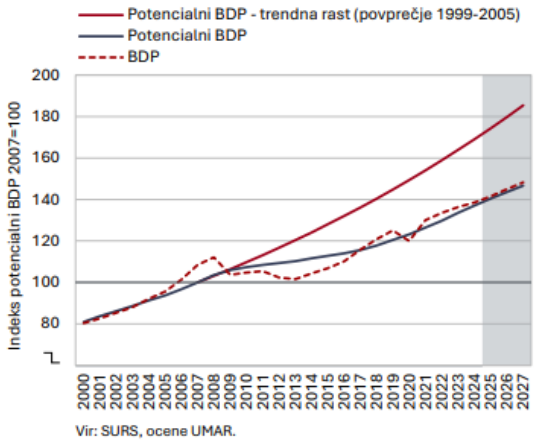
prispevale tudi večje investicije v gradnjo stanovanj ter opremo in stroje. Na dinamiko rasti državne potrošnje bo v letih 2026 in 2027 vplivalo predvsem uvajanje novih pravic v okviru novega sistema dolgotrajne oskrbe. (*VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

Slika 5: Gibanje in napovedi BDP

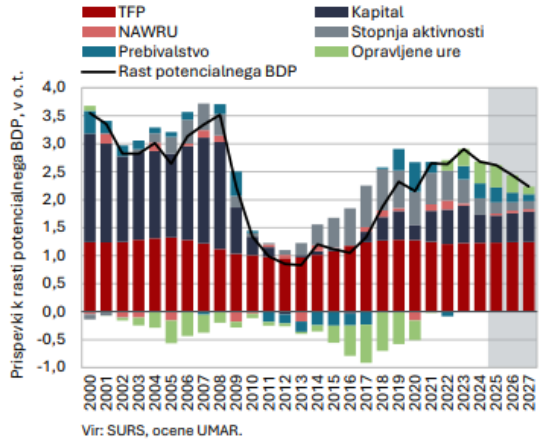
Slika 68: Sprememba potencialnega BDP, primerjava izračunov UMAR in EK



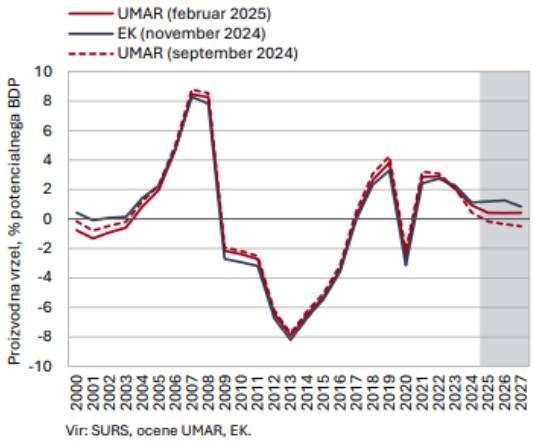
Slika 69: BDP in potencialni BDP



Slika 70: Prispevki posameznih komponent k potencialni rasti BDP



Slika 71: Proizvodna vrzel, primerjava izračunov UMAR in EK



(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).

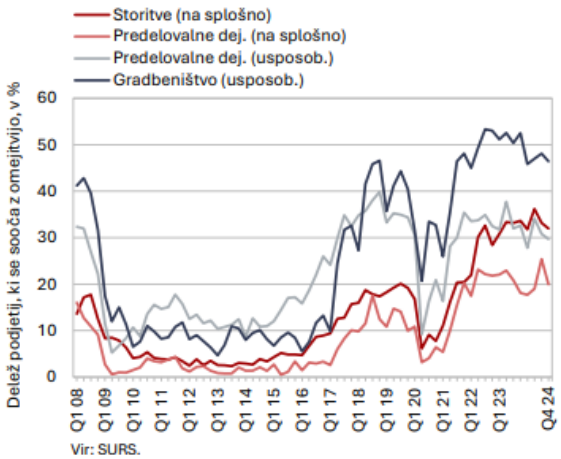
3.3 TRG DELA

Rast zaposlenosti se je po upočasnjevanju v letih 2022 in 2023 v lanskem letu skoraj ustavila, zaposlenost pa je dosegla rekordno visoko raven. S pokovidnim odbojem gospodarske aktivnosti je bila rast zaposlenosti leta 2021 in zlasti v prvi polovici leta 2022 visoka, nato pa se je začela umirjati (Slika 41). Rast skupne zaposlenosti se je ob nižji rasti gospodarske aktivnosti in pomanjkanju delovne sile v povprečju lanskega leta sicer skoraj ustavila (0,1 %), v zadnjem četrtletju pa je bila medletno že negativna (–0,3 %).36 V večini storitvenih dejavnostih je zaposlenost v povprečju leta naraščala, zmanjšala pa se je predvsem v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu (Slika 42). Delež podjetij, ki povečujejo število zaposlenih, je v lanskem letu vidneje upadel in bil enak deležu podjetij, ki so obseg

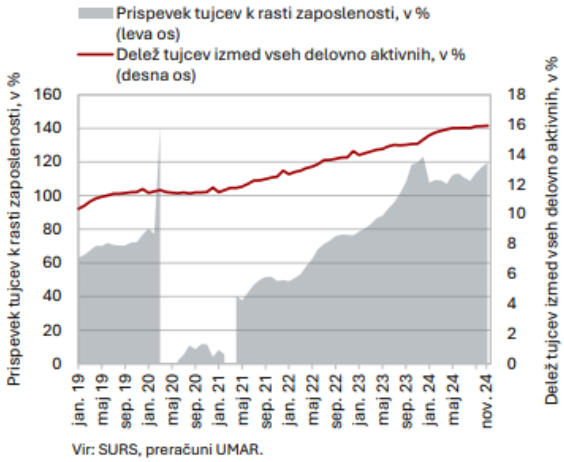
zaposlenosti zmanjšala (Slika 43).37 Po naši oceni sta se precej umirila tudi zaposlovanje »na zalogo« in previdnostno ohranjanje delovne sile, ki je bilo značilno za obdobje 2021–2023 (tudi zaradi visokih dobičkov podjetij), kot nakazuje nižja vrednost kazalnika kopičenja delovne sile (Slika 45).38 Kljub umirjanju cikličnih pritiskov na povpraševanje po delovni sili (Slika 46) pa se podjetja še naprej soočajo z njenim pomanjkanjem, ki je strukturne narave (glej Okvir 4).39 Dolgotrajen kadrovski primanjkljaj vpliva na poslovanje podjetij, o čemer poroča polovica vseh podjetij v gradbeništvu ter tretjina v predelovalnih dejavnostih in storitvah (Slika 47). Zaposlovanje tuje delovne sile je tako že nekaj let glavni vir zagotavljanja novega zaposlovanja; število tujih delavcev se je leta 2024 povečalo za 9,8 % (glede na leto 2019 pa za 48,7 %, njihov delež v skupnem številu delovno aktivnih je bil ob koncu leta okoli 15,8-odstoten.

Slika 6: Prikaz gibanja zaposlenosti in brezposelnosti

Slika 47: Še vedno relativno velik delež podjetij iz različnih dejavnosti poroča o pomanjkanju kadra in negativnem vplivu na poslovanje



Slika 48: Novo zaposlovanje še naprej temelji na zaposlovanju tujih delavcev[45]



Rast zaposlenosti in upad brezposelnosti bosta ob doseženih ravneh letos nizka, nekoliko se bosta okrepila prihodnje leto. Zaposlenost bo začela naraščati v drugi polovici leta, v nekaterih dejavnostih, kjer je lani upadala, tudi pozneje. Rast zaposlenosti se bo v prihodnjem letu nekoliko okrepila (z letošnjih 0,1 % na 0,4 %), ob predvideni višji gospodarski rasti bo tudi ob koncu napovednega obdobja nižja kot v preteklih letih zaradi omejitev na strani ponudbe delovne sile in že tako visoke ravni zaposlenosti. Rast bo sicer izhajala pretežno iz zaposlovanja tujih državljanov. Število registriranih brezposelnih bo v povprečju letošnjega leta nekoliko nižje kot lani, na zniževanje bodo poleg prehoda v aktivnost sicer pomembno vplivale tudi demografske spremembe, ki vplivajo na naraščajoče prehajanje iz brezposelnosti v neaktivnost oz. v upokojitev.47 Upad bo znova nekoliko višji v prihodnjih dveh letih, a zaradi že zgodovinsko nizkih ravni in strukture brezposelnih ne bo velik. *(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

Slika 7: Napoved zaposlenosti in brezposelnosti

V %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
Zaposlenost po SNA, rast	0,1	0,6	0,1	0,5	0,4	0,5
Število registriranih brezposelnih, v 1.000, povprečje v letu	46,0	44,6	45,4	44,1	44,8	44,3
Stopnja registrirane brezposelnosti	4,6	4,5	4,6	4,5	4,5	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili	3,7*	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7

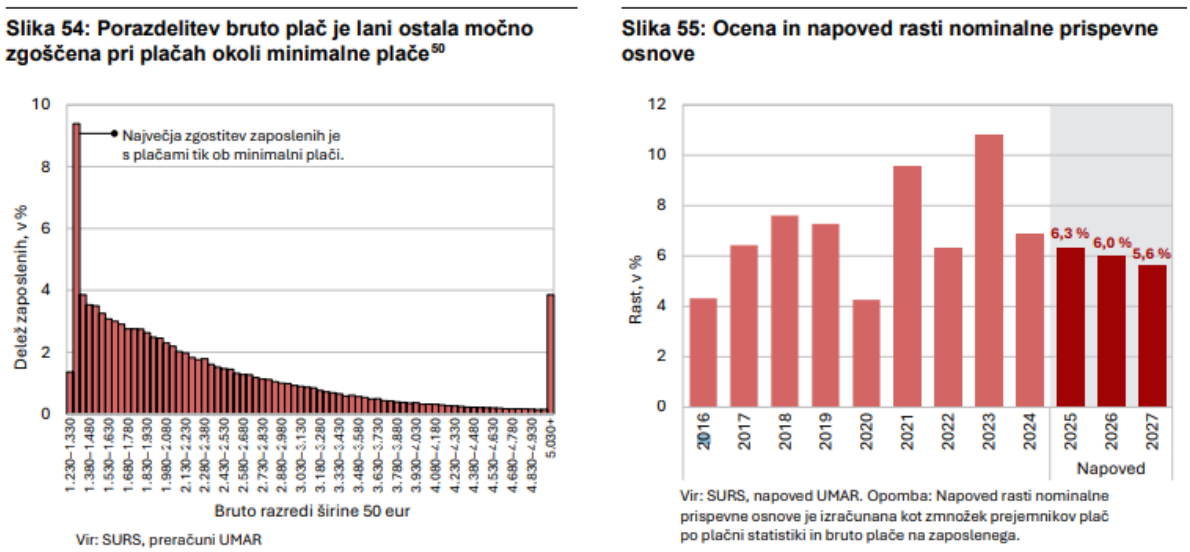
Vir: za leto 2024 SURS (2025), za obdobje 2025–2027 napoved UMAR.
Opomba: * Ker podatek za zadnje četrtletje 2024 ob pripravi napovedi še ni bil na voljo, je podatek za leto 2024 ocena UMAR.

(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).

3.4 PLAČE

Nominalna rast plač se je lani nekoliko umirila (6,2 %), realno pa se je ob nižji inflaciji okrepila (4,1 %). Na rast plač v zasebnem sektorju (7,0 %) so še naprej vplivali dejavniki, povezani s pomanjkanjem delovne sile, težnje zaposlenih po ohranjanju realnega dohodka in dvig minimalne plače (za 4,2 %). Po naši oceni so bili ti dejavniki ob upočasnjeni rasti gospodarske aktivnosti in povpraševanja po delovni sili ter nižji inflaciji sicer nekoliko manj izraziti. Rast plač je bila še naprej najvišja v delovno intenzivnih dejavnostih, kjer je pomanjkanje kadra največje, to so gradbeništvo (12,4 %), promet in skladiščenje (8,0 %) ter predelovalne dejavnosti (7,4 %), visoka pa je ostala tudi v storitvenih dejavnostih. Plače so se tako najbolj zvišale v spodnjem delu plačne porazdelitve, k temu pa je prispeval zlasti dvig minimalne plače in dvig najnižjih plač prav v sektorjih s tradicionalno najnižjimi dohodki (Slika 53). Na rast plač v javnem sektorju (4,6 %) pa je vplival predvsem dogovor o delni uskladitvi vrednosti plačnih razredov plačne lestvice za rast cen življenjskih potrebščin sredi lanskega leta. Skupna realna rast plač se je lani kljub umirjanju njene nominalne rasti postopoma krepila kot posledica upadanja inflacije; glede na leto 2019 je bila višja za 10,9 %. *(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

Slika 8: Rast bruto plač



(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).

Rast skupne povprečne bruto plače bo tudi letos razmeroma visoka (6,2 %), izhajala bo tako iz zasebnega (5,8 %, realno 3,5 %) kot iz javnega sektorja (6,7 %, realno 4,4 %); nato naj bi se nekoliko umirila, a bo realna rast presegala stopnje pred desetletjem. V javnem sektorju bo na rast plač letos in v prihodnjih treh letih znatno vplivala plačna reforma48, ki se je začela izvajati 1. januarja 2025. Vpliv bo največji letos, v letih 2026 in 2027 pa postopoma manjši v skladu s predvideno dinamiko uveljavitve reforme in ocenami njenih učinkov ob njeni pripravi. V zasebnem sektorju letos in v prihodnjih letih pričakujemo še vedno razmeroma visoko rast plač, ki pa se bo počasi umirila. Na pritiske po povišanju rasti plač bo še naprej pomembno vplivalo pomanjkanje kadra, delno tudi demonstracijski učinek zaradi povišanja plač v javnem sektorju, na drugi strani pa bodo težnje podjetij po ohranjanju konkurenčnosti vplivale na to, da bo realna rast bolj umirjena kot v zadnjih nekaj letih. Napoved rasti bruto plač spremljajo tveganja. Ta so v javnem sektorju povezana z nekaterimi elementi reforme plačnega sistema, katerih učinkov pred njeno uveljavitvijo ni možno natančno finančno ovrednotiti (npr. sprememba sistema napredovanj). Zlasti v zasebnem sektorju so tveganja povezana z večjim pritiskom na povišanje plač zaradi pomanjkanja delovne sile in izrazitejšim demonstracijskim učinkom, ki ga lahko ima povišanje plač v javnem sektorju. *(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

3.5 INFLACIJA

Inflacija se je do konca leta 2024 znižala na 1,9 % (povprečna je bila 2-odstotna), kar je bilo za več kot polovico nižje kot leto pred tem (4,2 %). K umirjanju je največ prispevala nižja rast cen storitev in tudi neenergetskega industrijskega blaga. Na dinamiko medletne inflacije so vplivali tudi močni učinki osnove, večinoma povezani z ukrepi za blaženje draginje iz leta 2023. Medletna inflacija se je tako postopoma umirjala do oktobra, ko je dosegla najnižjo (ničelno) raven, nato pa se je do konca leta povišala na 1,9 %. Skok je bil najizrazitejši novembra, ko je k pričakovanemu zvišanju pomembno prispevala osnova zaradi celotne oprostitve plačila prispevka za OVE in SPTE novembra 2023. Poleg tega se je novembra lani cena elektrike zaradi prehoda v visoko sezono pri obračunu omrežnine mesečno povišala za 16,8 %.54 Cene energentov, ki so bile tako še oktobra medletno nižje za skoraj 15 %, so bile konec leta višje za 0,5 %, tako je bil prispevek energentov k inflaciji konec leta minimalen (0,1 o. t.). Skoraj polovico so k inflaciji lani prispevale višje cene storitev, predvsem tistih, po katerih je povpraševanje razmeroma veliko, pri čemer se te storitve večinoma soočajo tudi s pomanjkanjem delovne sile in večjimi stroškovnimi pritiski, povezanimi z rastjo plač (na primer gostinstvo). Se je pa rast cen storitev znatno umirila v primerjavi z letom 2023 (s 6 % na 2,7 %), čeprav je še vedno presegala rast cen življenjskih potrebščin. Medletna rast cen hrane se je leta 2023 in v prvi polovici preteklega leta znatno umirila, po dvomestni rasti v letu 2022 (maja 2024 so bile cene hrane medletno celo malo nižje). Nato se je v drugi polovici leta rast cen hrane ponovno nekoliko povišala in je decembra znašala 2,3 %.55 Cene trajnega blaga so se z umirjanjem razmer na mednarodnih energetskih in surovinskih trgih ter z odpravo težav v dobavnih verigah nadalje umirjale in se znižale drugo leto zapored (lani za 0,8 %). Cene poltrajnega blaga pa so se povišale, njihova rast je bila lani z 2 % primerljiva z letom pred tem. Umirjanje rasti cen neenergetskega industrijskega blaga in tudi cen storitev se je odrazilo na hitrem zniževanju osnovne inflacije, ki se je s 5,2 % konec leta 2023 lani decembra znižala na 1,9 %.

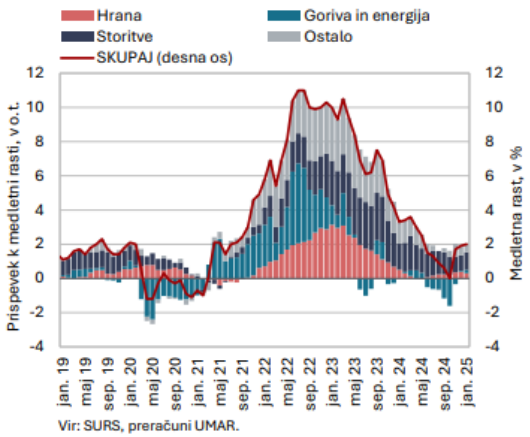
Letos pričakujemo umirjeno rast cen v večini skupin, še najprej bo pri storitvah presegala skupno rast cen; na dinamiko inflacije bodo pomembno vplivali (pretekli in tekoči) ukrepi ter njihovo iztekanje, zato bi bila lahko inflacija konec leta 2025 (2,7 %) višja kot lani decembra. Kratkoročna inflacijska pričakovanja v evrskem območju so se po mnenju profesionalnih napovedovalcev stabilizirala okoli inflacijskega cilja, okoli njega pa se ohranjajo tudi dolgoročna inflacijska pričakovanja (ECB, 2025c). V Sloveniji je bila januarja inflacija malenkost višja (2 %) kot decembra, je pa, merjeno s HICP (2,3 %), ostala nižja kot v povprečju evrskega območja (2,5 %). Za letos predpostavljamo, da bodo razmere na mednarodnih trgih energentov v obdobju napovedi razmeroma stabilne, bodo pa medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov predvsem za blaženje posledic prehoda na nov sistem obračuna omrežnine.56 Februarja bo na gibanje inflacije tako vplival Zakon o nujnih ukrepih za omilitev posledic obračuna visoke omrežnine za gospodinjske odjemalce (Ur. l. št 9/25, 2025), s čimer se bo začasno znižala medletna rast cen življenjskih potrebščin, ki pa se bo po izteku ukrepa konec februarja v marcu ponovno nekoliko okrepila. K mesečni rasti bo takrat prispeval tudi iztek regulacije cen električne energije, medtem ko je vlada popolno oprostitev plačila prispevka za OVE in SPTE podaljšala do konca junija, kar bo poleg prehoda na nižjo sezono pri obračunavanju omrežnine omililo mesečno rast cen električne energije. Nizka osnova zaradi ukrepov za blaženje posledic visokih cen električne energije, sprejetih konec lanskega leta, bi lahko vplivala tudi na povišanje medletne inflacije konec leta. Rast cen storitev se bo ohranjala na nadpovprečni ravni v celotnem napovednem obdobju, na kar bosta še naprej pomembno vplivala pomanjkanje delovne sile v nekaterih dejavnostih in nadaljnja rast plač. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna in bo ob relativno višji rasti cen storitev ohranjala osnovno inflacijo okoli 2 %. Pričakujemo, da bo rast cen hrane, ob predpostavljeni odsotnosti večjih šokov. *(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).*

Slika 9: Gibanje inflacije 2024

V %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
Inflacija – dec./dec.	1,9	3,3	2,7	2,2	2,2	2,1
Inflacija – povprečje leta	2,0	3,3	2,3	2,3	2,3	2,1

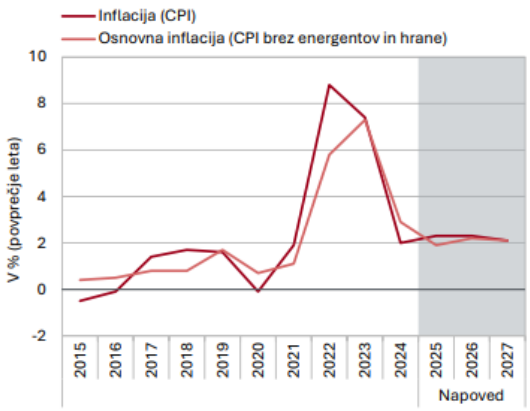
Vir: za leto 2024 SURS (2025), za obdobje 2025–2027 napoved UMAR.

Slika 63: K nadaljnjemu umirjanju inflacije so največ prispevale nižje rasti cen storitev in neenergetskega industrijskega blaga



Vir: SURS, preračuni UMAR.

Slika 64: Inflacija bo ob odsotnosti šokov umirjena, na njeno dinamiko pa bodo še naprej pomembno vplivali tudi ukrepi za blaženje visokih cen energentov



Vir: SURS, napoved UMAR.

(VIR: UMAR, 2025, Pomladna napoved gospodarskih gibanj, februar 2025).

3.6 DOGAJANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

3.6.1 SPLOŠNO

Dogajanje na trgu nepremičnin v Sloveniji povzamem iz zadnjega Letnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023 in Polletnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024.

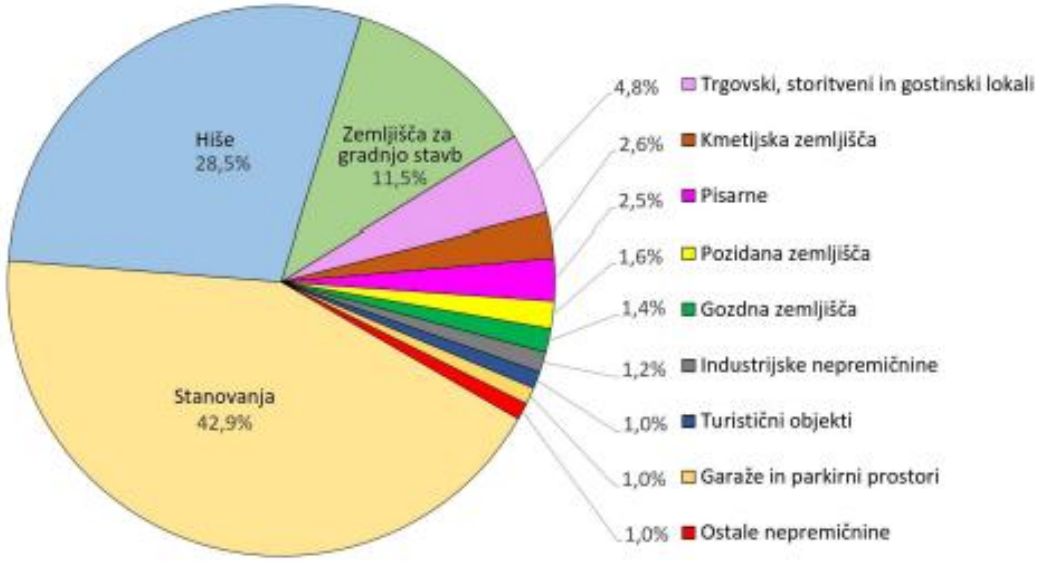
Kot izhaja iz poročila Letnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Tabela 2 Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023.

Slika 10: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija , leto 2023



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023.

Glede na vrednost je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori.

Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

3.6.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Tabela 3: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

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

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

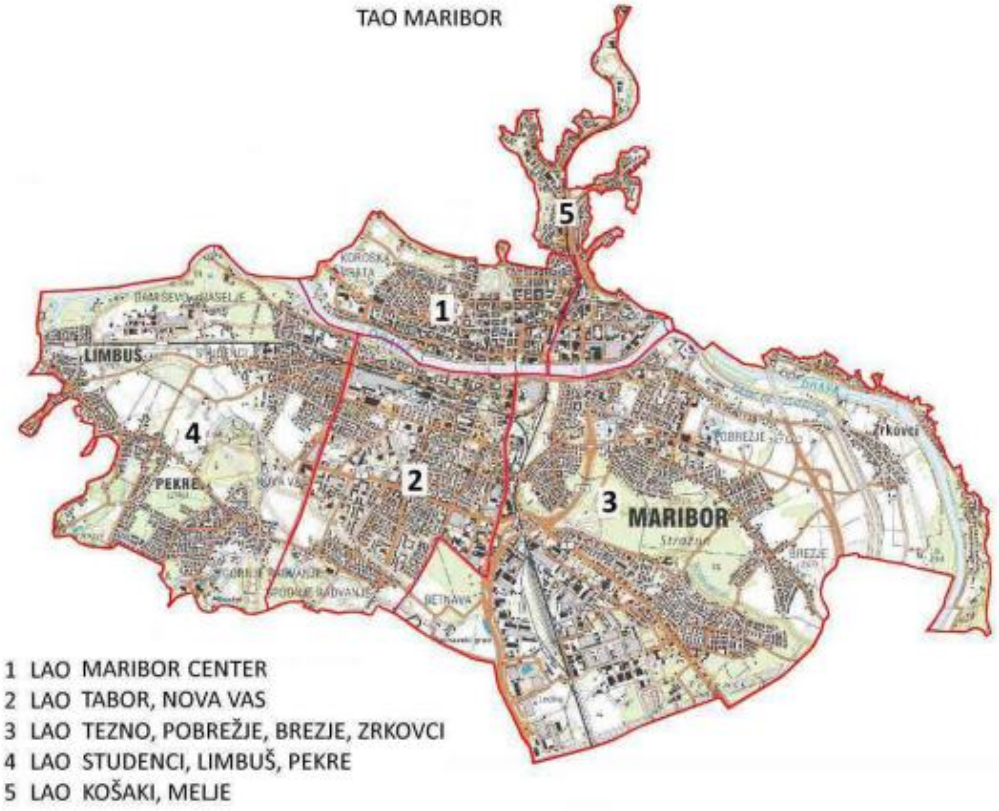
Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale,

kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju Slovenskih Goric, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju Prekmurja, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

3.6.3 DOGAJANJE NA TRGU NEPREMIČNIN –MARIBOR

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

Slika 11: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



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

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v analitičnem območju št. 3 LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI.

LAO »Tezno, Podbrežje, Brezje, Zrkovci« je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Območje obsega tudi ruralni predel Zrkovcev. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti

nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje.

Hiše

V Mariboru je bilo konec leta 2023 evidentiranih okoli 50 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja slabih 6 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Okoli 37 tisoč mariborskih stanovanj predstavlja 11 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, okoli 13 tisoč hiš pa 2 odstotka slovenskega fonda hiš.

Tabela 4: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	**36.741**	**846**	**12.718**	**190**
LAO TABOR, NOVA VAS	16.350	356	2.020	34
LAO MARIBOR CENTER	10.212	227	853	10
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	7.304	187	5.019	75
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.032	43	3.907	61
LAO KOŠAKI, MELJE	843	33	919	10

Vir: GURS, 2024, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023

Tabela 5:Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	**116**	**135.000**	**175.000**	**225.000**	**1969**	**163**	**480**
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	143.000	180.000	220.000	1974	164	510
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	41	128.000	165.000	200.000	1974	133	450
LAO TABOR, NOVA VAS	23	153.000	210.000	255.000	1967	177	440

Vir: GURS, 2024, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022 smo bili leta 2023 priča umiritvi rasti. Potem, ko so cene stanovanj v letu 2021 zrasle za 18 odstotkov oziroma leta 2022 za rekordnih 24 odstotkov, so lani zrasle le še za 5 odstotkov. Cene hiš, ki so prav tako rekordno zrasle leta 2022 in sicer za 21 odstotkov, pa so lani zrasle za še vedno visokih 11 odstotkov.

Tabela 6: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023, (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2019–2020	2%	4%
2020–2021	18%	3%
2021–2022	24%	21%
2022–2023	5%	11%

Vir: GURS, 2024, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023

V Mariboru je bilo število transakcij s hišami v prvem poletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za 2 do 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 25 odstotkov. Kar pomeni, da je bil padec števila transakcij s hišami v zadnjih štirih polletjih med vsemi obravnavanimi območji najmanjši prav v Mariboru. *Vir: GURS, 2024, Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024.*

V Mariboru, kjer je bila v prvi polovici leta 2024 srednja cena prodane hiše 184.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 160.000 in 245.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 2.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša na robu mesta, pod Pohorjem, prodana za 485.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2017, velika je okoli 390 m2 (280 m2 uporabne površine) in ima okoli 1.100 m2 pripadajočega zemljišča. *Vir: GURS, 2024, Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024.*

Zemljišča za gradnjo

Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najvišjo pogodbeno ceno za zemljišče za gradnjo stavb v Mariboru smo lani evidentirali na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer je bilo 6.000 kvadratnih metrov veliko zemljišče prodano za nekaj manj kot 600 tisoč evrov. (*Vir: GURS, 2024, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023)*

Tabela 7: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	**22**	**2,0**
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	10	1,1
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	9	0,6
LAO TABOR, NOVA VAS	2	0,1
LAO KOŠAKI, MELJE	1	0,1

Vir: GURS, 2024, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023

Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb je bilo tudi lani zelo majhno. Ob že tako majhni ponudbi, je tudi za zemljišča za gradnjo stanovanj zadnji dve leti prisoten razmeroma močan trend upadanja števila realiziranih kupoprodajnih poslov.

3.7 DAVKI

Promet z nepremičninami je obdavčen bodisi z davkom na promet nepremičnin (DPN), bodisi z davkom na dodano vrednost (DDV). Poleg prodaje je obdavčeno tudi pridobivanje dohodkov iz oddajanja nepremičnin v najem ali iz dobička iz kapitala pri prodaji nepremičnine. Glede na navedeno, je potrebno poznati spodaj navedene davke v zvezi z nepremičninami:

DPN ureja Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Uradni list RS Št- 117/2006 s spremembami in dopolnitvami). DPN se plačuje po stopnji 2 % od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem in stavbne pravice. Pomembno je, da se po tem zakonu davek na promet nepremičnin ne plača v primeru prenosa lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost oz. ustanovitev ali prenos stavbne pravice, od katerega je bil plačan DDV. Poleg zgoraj omenjenega pravila, zakon določa tudi druge izjeme, ko se ta davek ne obračuna. Zavezanec za plačilo je prodajalec nepremičnine, lahko pa druga stranka pogodbeno prevzame obveznost plačila tega davka. Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine.

DDV ureja Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14). Ključno je, da se ugotovi ali je ob prodaji nepremičnine potrebno obračunati DDV ali DPN. V primeru prenosa lastninske pravice se DDV obračuna za tako imenovane „nove“ nepremičnine (nepremičnine pred prvo uporabo oz. vselitvijo oz. v dveh letih po tem) in za stavbna zemljišča. Dobave oproščene plačila DDV so natančno določene v zakonu. Zakon dopušča v določenih primerih tudi možnost, da se prodajalec in kupec, ob zakonsko izpolnjenih pogojih dogovorita, da bosta obračunala DDV, tudi v primerih, kjer je kupec oproščen plačila. Ob tem morata pred dobavo podati skupno izjavo in jo podati na pristojna davčna urada. Zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Davčna stopnja je bodisi nižja 9,5% (socialna politika - stanovanja uporabne površine do 120 m² ter hiše uporabne površine do 250 m²) ali višja 22% (stavbna zemljišča, počitniške novogradnje). Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine.

Davek od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ga ureja Zakon o dohodnini (ZDOH-2). Obdavčen je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, dosežen z oddajanjem nepremičnin. Od 1. 1. 2023 se obdavčuje cedularno po 25 odstotni stopnji (v letu 2022 po 15 odstotni, v letih 2020 in 2021 po 27,5 stopnji in pred tem po 25 odstotni stopnji) od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni. Davčna osnova je dosežen dohodek, ki se od 1. 1. 2022 zniža za normirane stroške v višini 10 % (v letih 2020 in 2021 v višini 15 % in pred tem v višini 10 %) od doseženega dohodka. Namesto normiranih stroškov davčni zavezanec lahko uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja.

Davek od dobička iz kapitala, ki ga ureja Zakon o dohodnini (ZDOH-2). Zavezanec za plačilo davka je fizična oseba, ki s prodajo doseže kapitalski dobiček (prodajalec). Davčna osnova za odmero dohodnine od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo ob pridobitvi. Stopnja davka znaša 25 % in se na vsakih dopolnjenih pet let imetništva nepremičnine zmanjšuje (po petih letih bo stopnja 20 %, po desetih letih pa 15 %), po petnajstih letih imetništva nepremičnine pa se tega davka ne plača. Davčna osnova se zniža za normirane stroške, za plačan davek na promet nepremičnin ali davek na dediščine in darila ter za dejanske stroške, ki jih je zavezanec imel zaradi vlaganja v obnovo nepremičnine.

Davek od premoženja, ki ga ureja Zakon o davkih občanov (ZDO). Plačujejo ga fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od premoženja je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Davčna osnova je vrednost stavbe oz. prostora, ki se jo ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Davčna osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m2 stanovanjske površine, če so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katero se odmerja davek, v stavbi stalno bivali. Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %. V zakonu so opredeljene tudi izjeme, v katerih se davek ne plačuje (npr. od kmetijskih gospodarskih poslopij). Stopnje pa so različno predpisane za različne vrste nepremičnin (stavbe, prostore za počitek in rekreacijo, poslovne prostore) in so pri višjih davčnih osnovah višje (od 0,1 do 1,5 %).

Davek na dediščine in darila, ki ga ureja Zakon na dediščine in darila (ZDDD). Predmet obdavčitve po tem zakonu je premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja dohodnino. Predmet obdavčitve po tem zakonu je tudi premoženje, ki ga pravna oseba prejme od pravne ali fizične osebe kot darilo ali dediščina, ki se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb. Davka na dediščine in darila ni potrebno plačati dedičem prvega dednega reda oz. obdarjencem, ki so izenačeni z dedičem prvega dednega reda. Stopnje davka za pa so različne glede na sorodstvo do umrlega oz. obdarovalca in glede na vrednost podedovanega oz. podarjenega premoženja (od najmanj 5% za vrednosti do 10.000

€ do največ 39 % za vrednosti nad 400.000 €).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ), ki ga ureja Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ)9. Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občinska skupščina.

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba (MSOV 2022 104, 140) mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Torej lahko rečemo, da je najgospodarnejša uporaba zemljišča tista uporaba, ki ob izpolnitvi gornjih pogojev izkazuje najvišjo vrednost zemljišča.

ANU se torej izvaja v naslednjih korakih:

- *analiziramo zakonsko dopustnost gradnje*: izvedemo na podlagi podatkov posredovanih s strani naročnika ter na podlagi javno dostopnih podatkov (lokacijska informacija, OPN, OPPN). Dopustna je gradnja, ki je skladna z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske (Občinski prostorski akt (OPN), Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN).
- *analiziramo fizično izvedljivosti*: to je tista uporaba, ki se osredotoča na oceno, ali jo je tehnično možno izvesti. Pri tem preučimo konfiguracijo terena, dostop ter usklajenost z okoljem mesta ali regije. Pri tej analizi nas zanima vrsta in obseg najverjetnejše pozidave. Pri tem je potrebno premisliti tudi o maksimalni pozidavi v smislu funkcionalnosti objekta. Ni nujno, da maksimalna pozidava pomeni tudi največje funkcionalnosti objekta.
- *analiziramo finančno izvedljivost*: je uporaba, ki temelji na principu ponudbe in povpraševanja. Najbolj upravičena je tista uporaba, katera investitorju daje najboljši poslovni izid.

ANU izvajamo na dveh nivojih:

- Analiziramo najgospodarnejšo uporabo praznega zemljišča: V kolikor je zemljišče že pozidano, ga obravnavamo, kot da ne bi bilo pozidano.
- Analiziramo najgospodarnejšo uporabo obstoječe pozidave zemljišča: Pri tem preučujemo različne scenarije preureditve, katerih cilj je najti tisto rešitev, ki bo prinesla najvišjo dodano vrednost in ekonomske koristi, hkrati pa upoštevati morebitne omejitve ali regulativne zahteve.

Analiza najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine:

Namenska raba zemljišča, kjer se nahajajo ocenjevani objekti je definirana kot stavbno zemljišče, stanovanjska gradnja. Na podlagi javno dostopnih podatkov o namembnosti zemljišča, analize soseske ter analize nepremičninskega trga (ponudba-povpraševanje) sklepamo, da je optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če je takšna kot je, ustreza najgospodarnejši rabi.

5 OCENA TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC

5.1 SPLOŠNO

Za oceno tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini MSOV določajo, da je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti pravic in sicer:

- *način tržnih primerjav* (nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah);
- *na donosu zasnovan način* (nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala);
- *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 gradnjo oziroma izdelavo).

Glede na namen ocenjevanja vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine, sem uporabila način tržnih primerjav kot najbolj primeren.

5.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

5.2.1 SPLOŠNO

Temeljno načelo načina tržnih primerjav je načelo nadomestitve, ki določa, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot znaša nabavna vrednost nepremičnine z enako uporabnostjo (Vir: Pšunder in Torkar, 2007; Grum, 2012). Pri ocenjevanju tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine sem oceno vrednosti predmetne nepremičnine opravila s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali primerljivimi (tj. podobnimi nepremičninami), za katere so na voljo informacije o cenah. Podatke o transakcijah sem dobila na spletnem portalu Trgoskop. Glede na namembnost ocenjevane nepremičnine in podatke o primerljivih nepremičninah sem kot enoto primerjave izbral vrednost na kvadratni meter NTP objekta (€/m²)

5.2.2 METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

Pri uporabi načina tržnih primerjav sem uporabila metodo primerljivih prodaj, znano kot metoda referenčnih poslov. Tržno vrednost sem določila na podlagi informacij o poslih z nepremičninami, ki so enake oziroma podobne ocenjevani nepremičnini. Pri uporabi navedene metode sem sledila naslednjim korakom za določitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine:

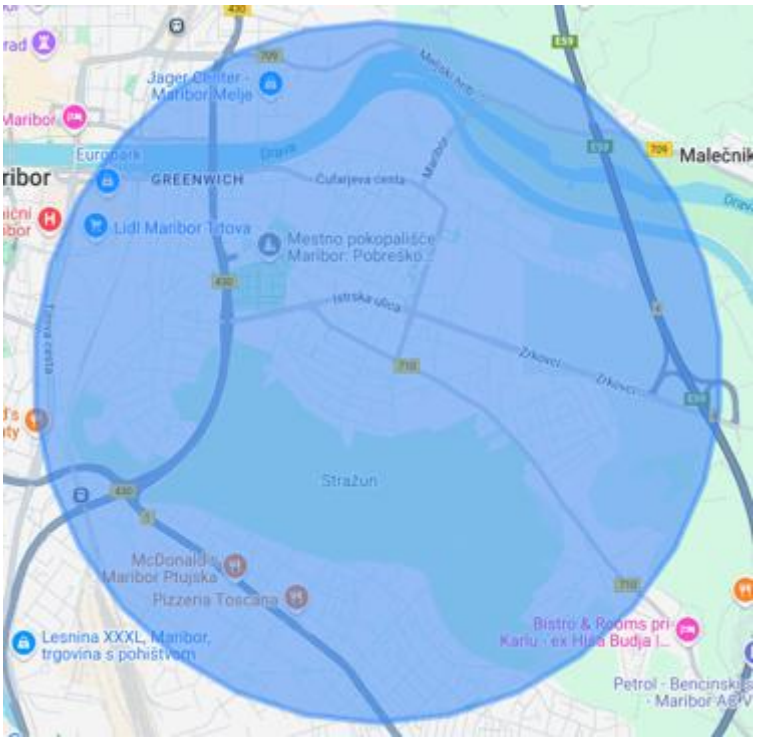
- določila sem enoto primerjave;

- izvedla sem analizo trga, z iskanjem informacij o izvedenih transakcijah podobnih nepremičnin. Ponudb primerljivih nepremičnin je bilo premalo, da bi se izvedla ustrezna analiza.
- poiskala sem ustrezne primerljive prodaje, preverila podatke o transakcijah in izločila tiste, ki porajajo dvom o tržni vrednosti transakcije (npr. prodaja med povezanimi osebami, prisilna prodaja, prodaja s posebnimi oblikami financiranja,…);
- opravila sem primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino;
- izvedela sem morebitne potrebne prilagoditve prodajnih cen primerljivih nepremičnin, kot da bi bile primerljive nepremičnine prodane z enakimi bistvenimi lastnostmi, kot jih ima ocenjevana nepremičnina;
- oblikovala sem prilagojene indikativne cene primerljivih nepremičnin in sklep o oceni vrednosti po načinu tržnih primerjav.

5.2.3 ANALIZA TRGA

Iz aplikacije Trgoskop sem pridobila podatke o prodajah primerljivih nepremičnin, na podlagi katerih sem ocenila, katere so najbolj primerne za primerjavo. Pri izbiri primerljivih transakcij sem se osredotočila na nepremičnine, ki so po svoji namembnosti bile podobne ocenjevani nepremičnini. Območje iskanja sem omejila tako kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 12: Območje iskanja primerljivih nepremičnin



Vir: Trgoskop

Podatke o lastnostih izbranih primerljivih nepremičnin sem pridobivala iz katastra stavb, registra nepremičnin ter javno dostopnih baz podatkov, kot so Google Maps in E-Prostor.si, https://gis.iobcina.si/,

Nadalje sem pri analizi upoštevala tudi različne dejavnike, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnine, kot so velikost, starost, stanje, dostopnost do infrastrukture. Tako sem zagotovila celovit in natančen pristop k določanju tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

V nadaljevanju so v tabeli 9 predstavljeni podatki o izvedenih transakcijah za prodane hiše v okolici ocenjevane nepremičnine.

Tabela 8: Izbrane transakcije nepremičnin

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina delov stavb [m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Leto izgradnje stavbe	Vrednostna cona - raven
684192	13.01.2023	198.000,00	795,18	249	600	1989	9
734223	27.02.2023	70.000,00	1272,73	55		1963	9
736907	27.02.2023	106.235,00	856,73	124	1.107	1886	9
737740	05.04.2023	175.000,00	916,23	191	625	1961	9
738628	19.04.2023	37.000,00	506,85	73	398	1900	9
739945	24.04.2023	170.000,00	982,66	173	379	1968	10
741860	03.05.2023	160.000,00	1523,81	105	271	1939	10
743800	26.05.2023	90.000,00	743,80	121	372	1928	9
746186	23.06.2023	151.000,00	762,63	198	509	1900	10
746187	23.06.2023	49.000,00	415,25	118	583	1990	10
746717	01.06.2023	169.000,00	1215,83	139	129	2000	9
747153	07.06.2023	210.000,00	945,95	222	528	2005	10
747333	15.06.2023	195.000,00	1875,00	104	1.036	2006	10
747407	14.06.2023	245.000,00	1590,91	154	771	1978	10
748582	20.06.2023	263.000,00	922,81	285	532	1989	9
748900	13.04.2023	105.000,00	1141,30	92	239	1976	10
750293	26.07.2023	200.000,00	1503,76	133	450	1965	10
750725	01.08.2023	170.000,00	705,39	241	512	1980	10
755255	07.09.2023	150.000,00	617,28	243	456	1964	10
759002	16.10.2023	147.000,00	1627,91	90	289	1950	10
790282	20.10.2023	195.000,00	1981,71	98	1.037	2006	10
790472	26.10.2023	200.000,00	962,46	208	481	1970	10
790945	02.11.2023	350.000,00	903,93	387	1.096	1981	10
791088	07.11.2023	225.000,00	2075,65	108	193	2013	10
791445	09.11.2023	175.000,00	917,19	191	1.518	1971	9
792054	11.11.2023	90.000,00	731,11	123	572	1950	10
792254	22.11.2023	130.000,00	1326,53	98	459	1900	8
809421	30.11.2023	140.000,00	1026,39	136	383	1967	9
811107	01.12.2023	100.000,00	943,40	106	321	1890	10
811612	16.12.2023	120.000,00	922,37	130	349	1938	10
812327	17.01.2024	65.000,00	619,05	105	497	1936	9
813178	04.12.2023	65.000,00	350,22	186	543	1942	9
814890	02.02.2024	275.000,00	1283,85	214	406	2001	9
818092	09.03.2024	180.000,00	810,81	222	316	1972	10
822534	03.05.2024	255.000,00	634,33	402	320	1998	10
823079	10.05.2024	171.500,00	909,33	189	76	1986	9

823417	15.05.2024	250.000,00	1282,05	195	702	1968	10
823474	17.05.2024	250.000,00	1061,57	236	557	1961	10
824914	21.05.2024	120.000,00	434,63	276	624	1928	9
824928	16.05.2024	141.000,00	944,41	149	540	1936	10
825624	29.05.2024	170.000,00	662,51	257	1.197	1934	10
826172	12.06.2024	163.000,00	1171,82	139	676	1960	9
826338	14.06.2024	45.000,00	1296,83	35	500	1940	9
826548	19.06.2024	160.000,00	767,39	209	527	1963	10
831321	30.07.2024	260.000,00	2045,63	127	271	2022	9
833469	05.08.2024	158.000,00	674,35	234	734	1994	9
833770	22.08.2024	275.000,00	1529,48	180	724	1935	9
834183	02.09.2024	210.000,00	1512,97	139	326	1938	9
834559	05.09.2024	251.000,00	1157,22	217	366	1969	10
834648	05.09.2024	69.500,00	464,26	150	468	1920	9
882593	18.09.2024	200.000,00	783,39	255	600	1978	9
883910	14.10.2024	115.000,00	553,42	208	490	1985	10
883989	14.10.2024	148.000,00	631,40	234	696	1936	9
885238	18.06.2024	40.000,00	455,58	88	602	2021	10
885677	25.10.2024	148.500,00	1959,10	76	630	1926	9
885986	28.10.2024	140.000,00	1157,02	121	320	1890	10
886090	24.10.2024	168.100,00	1208,48	139	676	1960	9
888167	30.11.2023	155.000,00	684,63	226	499	1937	9
888186	13.12.2023	160.000,00	1944,11	82	970	1950	10
888805	17.01.2024	65.000,00	619,05	105	497	1936	9
889011	29.01.2024	122.000,00	2255,08	54	525	1929	10
890705	30.07.2024	260.000,00	2045,63	127	271	2022	9
890881	02.09.2024	210.000,00	1512,97	139	326	1938	9
890931	05.09.2024	251.000,00	1157,22	217	366	1969	10
892650	11.11.2024	260.000,00	1205,38	216	681	2002	9
894368	05.12.2024	250.000,00	948,05	264	668	1973	10
894505	16.12.2024	30.000,00	435,41	69	198	1915	10
894620	16.12.2024	100.000,00	1219,51	82	597	1965	10
895142	14.10.2024	31.257,84	482,37	65	262	1938	9
895271	03.12.2024	149.900,00	1152,19	130	349	1938	10
896472	09.01.2025	435.000,00	1277,91	340	1.105	2004	9
		povprečje	**1070,61**				
		mediana	**948,05**				
		max	**2255,08**				
		min	**350,22**				

Vir: Trgoskop, lastna izbira

Iz izbranih transakcij je razvidno, da je v zadnjih dveh letih v označenem območju iskanja povprečna cena na m² znaša 1070,61 €/m², mediana pa 948 €/m². Med minimalno in maksimalno ceno je precejšen razpon, ki ga gre pripisati, starosti, mikrolokaciji nepremičnine, velikosti zemljišča ipd.

Pri izbiri primerljivih transakcij se omejim na realizirane prodaje, ker bolje izkazujejo pravo vrednost kot oglaševane cene.

5.2.4 PRIMERLJIVE TRANSAKCIJE

MSOV navaja, da se primerljive prodaje izbere v naslednjem miselnem okviru:
- dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
- dokazi iz poslov z zelo podobnimi sredstvi (idealno bi bilo z enakimi) dajejo boljši kazalnik vrednosti kot sredstva, za katere je treba cene teh poslov pomembno prilagajati;
- posli, ki so se zgodili bliže datumu ocenjevanja vrednosti, so bolj reprezentativni za trg na ta datum, kot so po datumu starejši posli, zlasti na nestanovitnih trgih;
- za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
- na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznani s primerljivim sredstvom in da lahko oceni metriko ocenjevanja vrednosti oziroma primerljive dokaze;
- informacije o primerljivih poslih naj bi prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
- dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli.

Primerljive nepremičnine sem iskala po naslednjih kriterijih:
- Tip nepremičnine – hiša.
- Vrsta transakcije – kupoprodajni posel- prodaja na prostem trgu;
- Datum prodaje 2023-2025;
- Lokacija – Lokacijo sem omejila v okolici ocenjevane nepremičnine, konkretno okolico Pobrežja, saj obstaja dovolj izvedenih transakcij v zadnjih dveh letih in ni bilo potrebno zajeti širšega območja.

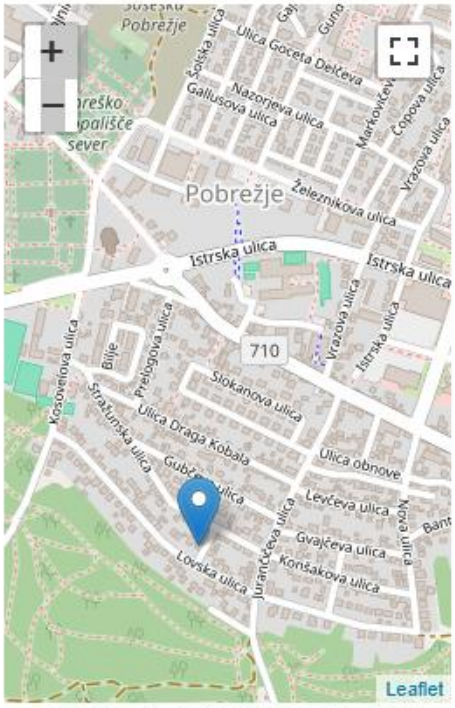
Po podrobnejšem pregledu evidentiranih transakcij po kriterijih iz predhodnega odstavka, kot najbolj primerljive upoštevam:

Primerjanec št. 1_ ID posla - 886090

Primerljiva nepremičnina P1, velikosti 139,1 m², je bila prodana 24.10.2024 po ceni 168.100,00 € oz 1.208,48 €/m². Nahaja se v neposredni ocenjevane nepremičnine. Nepremičnina je letnik 1960, po podatkih GURS, streha je bila obnovljena leta 2005. Razvrščena je v vrednostno reven 9, tako kot ocenjevana nepremičnina.

Slika 13: Primerjanec 1 - Ortofoto posnetek in lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Primerjanec št. 2_ ID posla - 823474

Druga primerljiva nepremičnina P2, velikosti 235,5 m², je bila prodana 17.5.2024 po ceni 250.000 € oz 1.062,00 €/m2. Nahaja se v na Finžgarjevi ulici 1 v Mariboru, Pobrežje. Nepremičnina je letnik 1961, po podatkih GURS, je bila fasada in streha obnovljena 1980, okna 1984. Razvrščena je v vrednostno reven 10.

Slika 14: Primerjanec 2- Ortofoto posnetek in lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Primerjanec št. 3_ ID posla-826548

Tretja primerljiva nepremičnina P3, velikosti 189 m ², je bila prodana 19.6.2024 po ceni 160.000 € oz 846,56 €/m2. Nahaja se an Miličinskega ulici 23, v Mariboru, Pobrežje. Nepremičnina je letnik 1963, po podatkih GURS, je bila fasada obnovljena 1984 in streha 1997. Razvrščena je v vrednostno reven 10.

Slika 15: Primerjanec št. 3-Ortofoto posnetek in lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

5.3 IZVEDBA PRILAGODITEV

Na podlagi primerljivih prodaj sem izvedla celovito analizo razlik in podobnosti med primerjanci in ocenjevano nepremičnino, ter izvedela ustrezne prilagoditve na ocenjevano nepremičnino. Prilagoditve sem izvedla na način, da sem pri primerljivih nepremičninah upoštevala, kot da bi bile prodane z enakimi bistvenimi značilnostmi kot ocenjevana nepremičnina. Za enoto primerjave sem izbral vrednost €/ m² NTP (neto tlorisna površina) objekta.

V okviru primerjave med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino sem uporabila naslednje lastnosti primerjave:

- tip transakcije (obseg nepremičninskih pravic, davek, prodajni pogoji, vrsta prodaje, datum prodaje);
- lokacija (makrolokacija in mikrolokacija);
- fizično stanje objekta (starost in stanje objekta, velikost objekta, velikost zemljišča-vpliv presežnega zemljišča);
- dostop do objekta;

- namenska raba;
- posebnosti objekta (morebitna večja odstopanja primerljivih nepremičnin, pravno stanje);

Na podlagi navedenih lastnosti primerjav sem izvedla prilagoditve, ki so prikazane v tabeli. V primeru, da so imele primerljive nepremičnine boljše lastnosti od ocenjevane, sem višino prilagoditve odštela od prodajne cene primerjanca, v primeru, da je imela primerljiva nepremičnina slabše lastnosti od ocenjevane, pa sem višino prilagoditve prištela k prodajni ceni primerjanca. Najprej sem izvedla primerjave na tipu oziroma lastnostih prodaje (obseg nepremičninskih pravic, davek, prodajni pogoji, vrsta transakcije, datum prodaje), nato sem izvedla vmesno prilagoditev, ter nato še prilagoditve na lastnostih nepremičnine (lokacija, fizično stanje objekta, starost, velikost…).

V nadaljevanju podajam opis predpostavk, ki so bile uporabljene pri posameznih prilagoditvah.

Pravice na nepremičnini in prodajni pogoji: Vse nepremičnine so v polni lastninski pravici, ki so bile prodane brez prisile v normalnih tržnih pogojih, zato prilagoditve ne izvedem.

Dostop/velikost zemljišča: dostop in velikost zemljišča je podobno kot pri ocenjevani nepremičnini, zato prilagoditve niso bile potrebne.

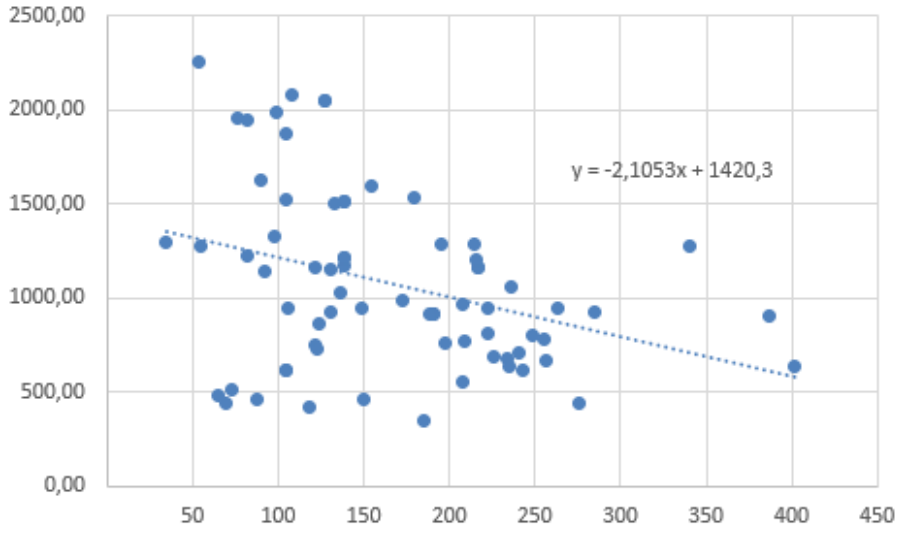
Lokacija: Ocenjevana nepremičnina se nahaja v območju z vrednostno ravnjo 9 in vrednostjo referenčne enote 95.600,00 €. Primerjanca P2 in P3 sta v vrednostni ravni 10, ki imata vrednost referenčne enote 106.600,00 €. V tej zvezi so bile opravljene ustrezne prilagoditve za razliko v ceni med vrednostnima ravnima za -10%. Primerjanec P1 ima isto vrednostno raven kot ocenjevana nepremičnina, tako da za P1 prilagoditev ni bila potrebna.

Datum prodaje: Pri datumu transakcije upoštevam prilagoditev glede na analizo gibanja cen od leta 2022-2024 iz letnega poročila o trgu nepremičnin za leto 2023 in polletnega poročila o trgu nepremičnin 2024. Ob tem upoštevam, da je podoben trend tudi v drugem polletju 2024. V tej zvezi opravim minimalne prilagoditve.

Velikost:

Na splošno velja, da je razmerje med velikostjo nepremičnin in njihovo vrednostjo, izraženo v ceni na m2, obratno sorazmerno. Navedeno pokaže tudi potrditvena analiza iz izvedenih transakcij v zadnjih dveh letih. Odvisnost cene od kvadrature je prikazana na sliki 17. Na osnovi trendne črte so bili izračunani procenti prilagoditev.

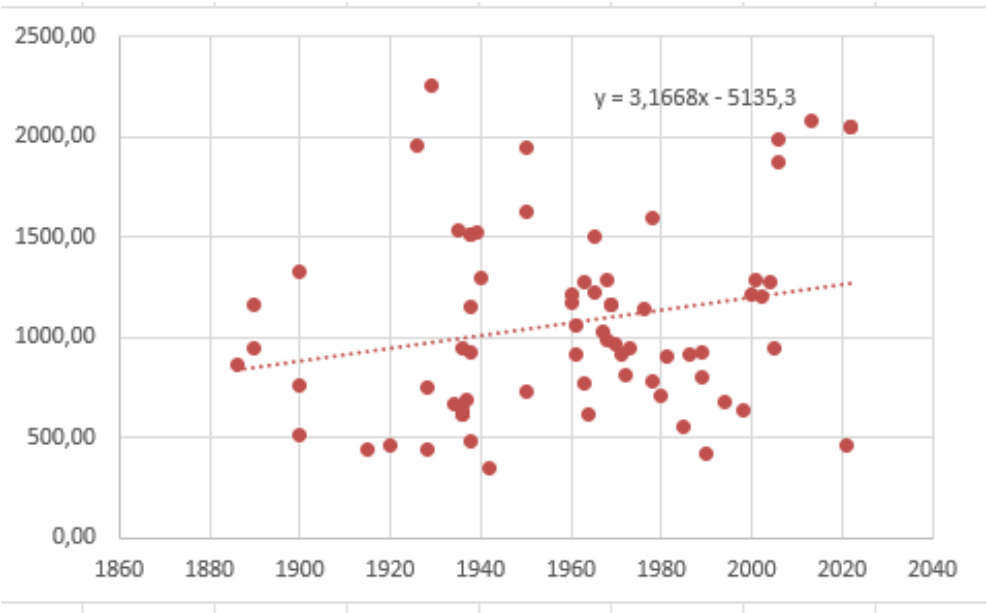
Slika 16: Odvisnost cene od kvadrature



Vir: Trgoskop, Lastni prikaz

<u>Letnica izgradnje:</u> Novejše stavbe praviloma dosegajo višje prodajne cene, kar potrjuje analiza izbranih transakcij, predstavljena na sliki 18. Graf prikazuje trend naraščanja cen, ki potrjuje pravilo višjih cen za novejše stavbe.

Slika 17: Sprememba cene v odvisnosti od letnika stavbe



Vir: Trgoskop, Lastni prikaz

V spodnji tabeli prikazujem zbirni pregled vseh prilagoditev.

Tabela 9: Prilagoditvena tabela

	Ocenjevana	P1	pril.	P2	pril.	P3	pril.
ID posla:		**886090**		**823474**		**826548**	
ID znak:	**681-2026/1; 681-2026/2; 681-2026/3**	**681-3595-1; 681-2628/4;681-2628/5**		**681-3467-1; 681-2674**		**681-806-1; 681-5185-1; 681-1008/11**	
lokacija/ k.o	**Konšakova ulica 17, Maribor /Pobrežje**	**Lovska ulica 37, Maribor/ Pobrežje**		**Finžgarjeva ulica 1, Maribor/ Pobrežje**		**Milčinskega ulica 23, Maribor/Pobrežje**	
cena €		**168.100,00**		**250.000,00**		**160.000,00**	
cena €/m2		**1.208,48**		**1.061,57**		**846,56**	
obseg nep. pravic	polna l.p.	polna l.p.	0,0%	polna l.p.	0,0%	polna l.p.	0,0%
obračunan davek	ne	ne	0,0%	ne	0,0%	ne	0,0%
vrsta posla	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	0,0%	prodaja na prostem trgu	0,0%	prodaja na prostem trgu	0,0%
vrsta transakcije	tržni	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%
datum transakcije	10.3.2025	24.10.2024	0,0%	17.05.2024	1,0%	19.06.2024	1,0%
vmesna prilagoditev 1		**1.208,48**		**1.072,19**		**855,03**	
lokacija v regijiVM	Pobrežje/VM9	Pobrežje/VM9	0,0 %	Pobrežje/VM10	-10,0 %	Pobrežje/VM10	-10,0 %
površina v m^2	204,00	139,10	-12,0 %	235,50	4,0 %	189,00	-3,0 %
dostop	urejen	boljši/parkirišča	0,0 %	boljši/parkirišče	0,0 %	boljši/parkirišča	0,0 %
zemljišče v m^2	566	676	0,0 %	557	0,0 %	527	0,0 %
letnica in fizične lastnosti	1938, obnova inštalacij in oken 1990 in 2003	1960, obnova strehe 2005	-9,0 %	1961, obnova strehe 1980, obnova fasade 1980, obnova oken 1984	-8,0 %	1963, obnova strehe 1997, obnova fasade 1984	-6,5 %
končna prilagoditev			**-21,0 %**		**-14,0 %**		**-19,5 %**
indikacija vrednosti	**€/m2**	**954,70**		**922,08**		**688,30**	
indikacija vrednosti/povprečje	**€/m2**	**855,03**					
indikacija vrednosti	**€**	**816,06**					
Rang		2		3		1	
Točke		2		1		3	
utež		0,33		0,17		0,50	
Ocenjena vrednost € na m2							
Končna cena ocenjevane						**166.476,68 €**	

Vir: Trgoskop, Lastni izračun

Na podlagi opravljene analize, sem dobila indikativne vrednosti nepremičnin. Končne vrednosti po opravljenih prilagoditvah izbranih primerljivih prodaj so razpršene, zato je potrebno posameznim vrednostim pripisati ustrezno utež, tako da nepremičnine rangiramo od najbolj primerljive, ki ji pripišemo vrednost 1 do najmanj primerljive, ki ji pripišemo vrednost 3. Za najbolj primerljivo sem izbrala P3, ker ima najmanj absolutnih prilagoditev. Za najmanj primerljivo je izbrana nepremičnina P2, ki ima med izbranimi primerjanci največ absolutnih prilagoditev.

Glede na navedeno, ocenjujem, da tržna vrednost nepremičnin: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, vse do (1/1) celote na dan 5.3.2025 znaša zaokroženo: **166.000,00 €.**

Tržna vrednost deleža do 3/12 celote znaša 41.600,00€

5.4 CENA PRI PRISILNI PRODAJI (LIKVIDACIJSKA VREDNOST)

Skladno s MSOV, 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. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. 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.

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. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. 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.

Izvedba prisilne prodaje običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

Specifikacija upoštevanih odbitkov pri prisilni prodaji

a) za sredstvo veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti (odbitek 5 %)

b) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno (odbitek 3 %)

c) prodajalec je prisiljen prodati (odbitek 3%)

d) kupec je običajno motiviran (odbitek 2 %)

e) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu (odbitek 2 %)

f) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti (odbitek 1 %

g) plačilo bo izvedeno v gotovini (odbitek 2 %)

Skupaj bi pri določitvi likvidacijske vrednosti lahko upoštevali odbitek v skupni višini 18% od ocenjene tržne vrednosti, vendar je na osnovi izkušenj ta odbitek v praksi višji, zato se odločim za odbitek v višini 25%.

5.5 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti lastninskih pravic na ocenjevanih nepremičnina, sem uporabila način tržnih primerjav.

Če obstajajo podatki s trga je način tržnih primerjav direkten pokazatelj vrednosti pravic na nepremičnini. Z uporabo načina tržnih primerjav sem ugotovila, da je dovolj podatkov za pripravo ocene vrednosti nepremičnine na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah industrijskih nepremičnin (skladišč). Glede na navedeno druga dva načina: na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način nista bila izvedena.

Pri oceni indikativne vrednosti po na donosu zasnovanem načinu je običajno zaradi redkejših podatkov o najemih od prodaj, potrebnih več predpostavk kot pri načinu tržnih primerjav. Podobno velja za nabavnovrednostni način. Ker je na voljo dovolj tržnih podatkov za uporabo način tržnih primerjav, nabavnovrednostni način ni najbolj primeren način za oceno tržne vrednosti. Zato vrednosti dobljene po tem načinu ocenjevanja ne bi upoštevala in bi ji pripisala zgolj informativno naravo oz. za namen preverjanja ocenjene vrednosti z uporabo drugih načinov ocenjevanja.

Ocenjujem, da je najverjetnejša tržna vrednost nepremičnine tista, ki je izračunana na podlagi načina tržnih primerjav, saj je slednji neposredni kazalec vrednosti nepremičnine.

TRŽNO vrednost lastninskih pravic na nepremičninah: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, vse do (3/12) celote na dan 5.3.2025 znaša ocenim zaokroženo:
41.600,00 €.
LIKVIDACIJSKO vrednost lastninskih pravic na nepremičninah: ID znak: 681 2026/1; ID znak: 68 2026/2 in ID znak: 681 2026/3, vse do (3/12) celote na dan 5.3.2025 znaša ocenim zaokroženo:
31.000,00 €.

IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

mag. Ermina Bender po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da imam kot pooblaščena ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti na ocenjevanih nepremičninah;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva in ne pustim vplivanja na odločanje o tržni vrednosti;
- nisem povezana oseba oziroma z mano povezane osebe naročnika (naročnik je naveden pod postavko naročnik v tem poročilu) v zadnjih treh letih in nisem opravljala storitve ali transakcije, ki bi se nanašale na nepremičninske pravice v zvezi s to nepremičnino, niti s premoženjem v zvezi s to nepremičnino in niti s sredstvi, ki bi bila povezana z nepremičninskimi pravicami ocene vrednosti predmetne ocenjevane posesti;
- 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, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno izvedla ogled predmeta ocenjevanja;
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ljubljana, 19.3.2025

mag. Ermina Bender, pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin

Ermina Bender

Digitally signed by Ermina Bender
Date: 2025.03.19 13:29:35 +01'00'

6 VIRI IN LITERATURA

- MSOV 2025 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31.1.2025)
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015);
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018);
- Zemljiško knjižni izpisi – elektronski vpogled (dostopno na https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/prijava.html?type=navaden);
- Spletni GIS portal iObčina (dostopno na: http://www.iobcina.si/iobcina2/) in PISO (dostopno na: http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx);
- Lastniki nepremičnin (podatki o prodajah in o upravljanju);
- Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR);
- ETN (GURS) – Evidenca prometa nepremičnin (dostopno na: http://prostor3.gov.si/ETN-JV/)
- Trgoskop (dostopno na : https://apps.arvio.si/market/transactions/search
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) – Javni vpogled v podatke o nepremičninah (dostopno na: http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl);
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) – Zbirka vrednotenja nepremičnin (dostopno na: http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html);
- Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023;
- Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2024.
- Vrenčur, R., Pšunder, I. (2012): Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo;
- Grum, B. (2012): Vrednotenje nepremičnin, e-učbenik, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-1/24-247
Datum: 29. 5. 2024

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 29. 5. 2024 izdal

ODLOČBO.

ERMINI BENDER, rojeni 10. julija 1974 v kraju Ključ, stanujoči v Ljubljani, Jarnikova 9,

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Ermina Bender je 17. 5. 2024 vložila zahtevek za izdajo dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Ermina Bender izpolnjuje pogoje iz 90. člena zakona o revidiranju, zato ji Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Na podlagi drugega odstavka 90. člena in drugega odstavka 48. člena Zakona o revidiranju velja dovoljenje za delo tri leta od dokončnosti odločbe. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Ermina Bender opravila program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo v upravnem sporu pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži 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 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 21. 5. 2024.

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Mag. Saša Jerman
Predsednica strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

Vročeno:
- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.3.2025 - 17:03:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 681 2026/1

katastrska občina 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20861516
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 5/12
imetnik:
1. EMŠO: 2406937******
   osebno ime: Ljudmila Škof
   naslov: Konšakova ulica 017, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 20861517
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/12
imetnik:
1. EMŠO: 2607970******
   osebno ime: Valerija Dvoršak
   naslov: Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 24319208

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
13186883	27.02.2004 14:35:00	401 - vknjižena hipoteka
13124108	13.12.2006 13:30:00	401 - vknjižena hipoteka
13283614	28.02.2008 09:17:00	401 - vknjižena hipoteka
13144968	19.01.2010 14:23:00	401 - vknjižena hipoteka
16013539	28.02.2012 11:05:59	401 - vknjižena hipoteka
21312642	05.11.2020 09:45:35	401 - vknjižena hipoteka
22105075	20.09.2021 13:26:50	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 23008774
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 2402976******
   osebno ime: Saša Rojko
   naslov: Konšakova ulica 017, 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 13186883
čas začetka učinkovanja 27.02.2004 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.146.460,30 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.146.460,30 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Maribor, z dne 11. 4. 2003, opr. št. I 2003/05597, se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev 3,146.460,30 SIT s pp.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Zavarovalnica Maribor d.d.
   naslov: Cankarjeva ul. 3, 2000 Maribor - dostava

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13124108
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 672.451,00 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
672.451,00 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se vknjiži hipoteka pri 3/12 v lasti Škof Zvonka, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d. Ljubljana, Miklošičeva 19, matična številka: 5063345, za denarno terjatev v znesku 672.451,90 SIT (sedaj 2.806,09 EUR) s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13383832	13.12.2006 13:30:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13383832
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se zaznamuje izvršba pri 3/12 v lasti Zvonka Škofa, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d., Miklošičeva 19, Ljubljana, matična številka: 5063345.

ID pravice / zaznambe 13283614
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 952,73 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
952,73 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v višini 952,73 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5342236000
   firma / naziv: PARNAD trgovsko podjetje, d.o.o., Ljubljana
   naslov: Cesta v Gorice 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13410992	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe
13410921	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13410992
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13410921
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13144968
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.664,29 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v znesku 3.664,29 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13519109	19.01.2010 14:23:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13519109
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se pri solastnem deležu Zvonka Škofa do 3/12, zaznamuje izvršba.

ID pravice / zaznambe 16013539
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
obresti z zakonitimi zamudnimi obrestmi
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.664,29 ? s pp, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16013540	28.02.2012 11:05:59	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16013540
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 180/2012
dodatni opis:
se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 180/2012 z dne 15. 2. 2012.

ID pravice / zaznambe 21312642
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 852,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 04.12.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 852,43 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000

firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21312643	05.11.2020 09:45:35	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21312643
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 189715/2012
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.

ID pravice / zaznambe 22105075
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 699,49 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 22.07.2009
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 699,49 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22105076	20.09.2021 13:26:50	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 22105076
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 208/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 24319208
čas začetka učinkovanja 03.02.2025 10:26:00
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 21.02.2023 00:00:00

organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 31/2023
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Valerija Dvoršak	

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.3.2025 - 17:04:16

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 681 2026/2

katastrska občina 681 POBREŽJE **parcela** 2026/2 (ID 7074468)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20861520
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 5/12
imetnik:
1. EMŠO: 2406937******
   osebno ime: Ljudmila Škof
   naslov: Konšakova ulica 017, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 20861521
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/12
imetnik:
1. EMŠO: 2607970******
   osebno ime: Valerija Dvoršak
   naslov: Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 24319208

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
13186883	27.02.2004 14:35:00	401 - vknjižena hipoteka
13124108	13.12.2006 13:30:00	401 - vknjižena hipoteka
13283614	28.02.2008 09:17:00	401 - vknjižena hipoteka
13144968	19.01.2010 14:23:00	401 - vknjižena hipoteka
16013539	28.02.2012 11:05:59	401 - vknjižena hipoteka
21312642	05.11.2020 09:45:35	401 - vknjižena hipoteka
22105075	20.09.2021 13:26:50	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 23008773
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 2402976******
   osebno ime: Saša Rojko
   naslov: Konšakova ulica 017, 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 13186883
čas začetka učinkovanja 27.02.2004 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.146.460,30 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.146.460,30 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Maribor, z dne 11. 4. 2003, opr. št. I 2003/05597, se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev 3,146.460,30 SIT s pp.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Zavarovalnica Maribor d.d.
   naslov: Cankarjeva ul. 3, 2000 Maribor - dostava

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13124108
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 672.451,00 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
672.451,00 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se vknjiži hipoteka pri 3/12 v lasti Škof Zvonka, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d. Ljubljana, Miklošičeva 19, matična številka: 5063345, za denarno terjatev v znesku 672.451,90 SIT (sedaj 2.806,09 EUR) s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13383832	13.12.2006 13:30:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13383832
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se zaznamuje izvršba pri 3/12 v lasti Zvonka Škofa, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d., Miklošičeva 19, Ljubljana, matična številka: 5063345.

ID pravice / zaznambe 13283614
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 952,73 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
952,73 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v višini 952,73 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5342236000
   firma / naziv: PARNAD trgovsko podjetje, d.o.o., Ljubljana
   naslov: Cesta v Gorice 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13410992	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe
13410921	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13410992
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13410921
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13144968
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.664,29 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v znesku 3.664,29 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13519109	19.01.2010 14:23:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13519109
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se pri solastnem deležu Zvonka Škofa do 3/12, zaznamuje izvršba.

ID pravice / zaznambe 16013539
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
obresti z zakonitimi zamudnimi obrestmi
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.664,29 ? s pp, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16013540	28.02.2012 11:05:59	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16013540
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 180/2012
dodatni opis:
se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 180/2012 z dne 15. 2. 2012.

ID pravice / zaznambe 21312642
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 852,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 04.12.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 852,43 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000

firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21312643	05.11.2020 09:45:35	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21312643
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 189715/2012
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.

ID pravice / zaznambe 22105075
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 699,49 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 22.07.2009
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 699,49 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861521

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22105076	20.09.2021 13:26:50	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 22105076
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 208/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 24319208
čas začetka učinkovanja 03.02.2025 10:26:00
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 21.02.2023 00:00:00

organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 31/2023
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Valerija Dvoršak	

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.3.2025 - 17:04:43

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 681 2026/3

katastrska občina 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20861512
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 5/12
imetnik:
1. EMŠO: 2406937******
   osebno ime: Ljudmila Škof
   naslov: Konšakova ulica 017, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 20861513
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/12
imetnik:
1. EMŠO: 2607970******
   osebno ime: Valerija Dvoršak
   naslov: Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 24319208

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
13186883	27.02.2004 14:35:00	401 - vknjižena hipoteka
13124108	13.12.2006 13:30:00	401 - vknjižena hipoteka
13283614	28.02.2008 09:17:00	401 - vknjižena hipoteka
13144968	19.01.2010 14:23:00	401 - vknjižena hipoteka
16013539	28.02.2012 11:05:59	401 - vknjižena hipoteka
21312642	05.11.2020 09:45:35	401 - vknjižena hipoteka
22105075	20.09.2021 13:26:50	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 23008772
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 2402976******
   osebno ime: Saša Rojko
   naslov: Konšakova ulica 017, 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 13186883
čas začetka učinkovanja 27.02.2004 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.146.460,30 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.146.460,30 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Maribor, z dne 11. 4. 2003, opr. št. I 2003/05597, se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev 3,146.460,30 SIT s pp.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Zavarovalnica Maribor d.d.
   naslov: Cankarjeva ul. 3, 2000 Maribor - dostava

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13124108
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 672.451,00 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
672.451,00 SIT
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se vknjiži hipoteka pri 3/12 v lasti Škof Zvonka, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d. Ljubljana, Miklošičeva 19, matična številka: 5063345, za denarno terjatev v znesku 672.451,90 SIT (sedaj 2.806,09 EUR) s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13383832	13.12.2006 13:30:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13383832
čas začetka učinkovanja 13.12.2006 13:30:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 5. decembra 2006, opr. št. In 06/01324,se zaznamuje izvršba pri 3/12 v lasti Zvonka Škofa, v korist upnika Zavarovalnica Triglav d. d., Miklošičeva 19, Ljubljana, matična številka: 5063345.

ID pravice / zaznambe 13283614
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 952,73 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
952,73 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v višini 952,73 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5342236000
   firma / naziv: PARNAD trgovsko podjetje, d.o.o., Ljubljana
   naslov: Cesta v Gorice 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13410992	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe
13410921	28.02.2008 09:17:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13410992
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13410921
čas začetka učinkovanja 28.02.2008 09:17:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 21.02.2008, opr. št. In 12/2008se pri 3/12 last ŠKOF Zvonkezaznamuje izvršba v korist Parnad d.o.o., Cesta v gorice 33, 1000 Ljubljana.

ID pravice / zaznambe 13144968
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
3.664,29 EUR
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v znesku 3.664,29 EUR s pp.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13519109	19.01.2010 14:23:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13519109
čas začetka učinkovanja 19.01.2010 14:23:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 11.1.2010, opr.št. In 1477/2009se pri solastnem deležu Zvonka Škofa do 3/12, zaznamuje izvršba.

ID pravice / zaznambe 16013539
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/3 (ID 7074466)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.664,29 EUR
obresti z zakonitimi zamudnimi obrestmi
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.664,29 ? s pp, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16013540	28.02.2012 11:05:59	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16013540
čas začetka učinkovanja 28.02.2012 11:05:59
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 180/2012
dodatni opis:
se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 180/2012 z dne 15. 2. 2012.

ID pravice / zaznambe 21312642
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 852,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 04.12.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 852,43 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000

firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21312643	05.11.2020 09:45:35	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21312643
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:45:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 189715/2012
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 189715/2012 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 189715/2012 z dne 7.12.2012.

ID pravice / zaznambe 22105075
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 2026/1 (ID 7074467)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 699,49 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 22.07.2009
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 699,49 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20861513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22105076	20.09.2021 13:26:50	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 22105076
čas začetka učinkovanja 20.09.2021 13:26:50
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 208/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 208/2021 z dne 17.9.2021.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 24319208
čas začetka učinkovanja 03.02.2025 10:26:00
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 21.02.2023 00:00:00

organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 31/2023
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Valerija Dvoršak	