VS0106161554

Sodni cenilec, David CAFNIK, Prušnikova ulica 2, Maribor

Opr. št. I 254/2019

# POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI
# CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC
## stanovanjske stavbe in garaže
## na naslovu Na terasi 5, Maribor

Maribor, 26.09.2019

## 1.0 NASLOVNA STRAN

| | |
|---|---|
| **PRAVDNA ZADEVA:** | Opr. št. I 254/2019 |
| **PREDMET POROČILA:** | Ocenitev tržne vrednosti ⅜ stanovanjske stavbe na naslovu Na terasi 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 323/8 k.o. Zrkovci, garaže in zemljišč, ki se nahajata na parcelah št. 323/10 in 323/11 k.o. Zrkovci |
| **NASLOV NEPREMIČNINE:** | Na terasi 5, Maribor |
| **PARCELNE ŠTEVILKE, KATASTRSKA OBČINA:** | Parcele št. 323/8, 323/10 in 323/11 vse k.o. Zrkovci |
| **DOLŽNIK:** | Vlado Simonič, Na terasi 5, Maribor |
| **UPNIK:** | Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana |
| **CENILEC:** | Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. gradb., Plečnikova ulica 5, 2000 Maribor. |
| **KRAJ in DATUM:** | Maribor, 26.09.2019 |

**Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 26.09.2019 znaša (zaokr.):**

**307.000 €**

| Številka parcele | Delež | Vrednost |
|---|---|---|
| 323/10 | 1/1 | 20.700 |
| 323/11 | 1/1 | 12.400 |
| 323/8 | 3/8 | 273.900 |
| SKUPAJ | | 307.000 |

## 2.0 SPREMNO PISMO

Sodni cenilec za gradbeništvo splošno
in nepremičnine
David Cafnik, dipl.inž.grad.
Prušnikova ulica 2
2000 Maribor

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
Cafova ulica 1
2000 Maribor

**ZADEVA:** Spremno pismo o ocenitvi nepremičnine

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru sem izdelal cenitveno poročilo, v katerem sem ocenil vrednost nepremičninskih pravic na nepremični v lasti Simonič Branke, Na terasi 5, Maribor; Simonič Terezije, Na terasi 5, Maribor in Simonič Vlada, Na terasi 5, Maribor z namenom, da podam oceno vrednosti stanovanjske stavbe, garaže in zemljišč za potrebe sodnega postopka. Predmet ocenjevanja so stanovanjska stavba, garaža in zemljišče, ki se nahajajo na parcelah št. 323/8, 323/10 in 323/11 vse k.o. Zrkovci, na naslovu Na terasi 5, Maribor.

Ocenitev tržne vrednosti ⅜ stanovanjske stavbe, garaže in zemljišča na naslovu Na terasi 5, Maribor sem opravil v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (International Valuation Standards 2017), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

Pri izvajanju ocenitve sem uporabil standard tržne vrednosti. Le-ta predstavlja znesek izražen v denarju, na določen datum, za katerega se upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec sprejeti in je enako pomemben za oba. Pri tem niti eden niti drugi ni prisiljen prodajati oziroma kupovati in sta oba seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

Pri ocenjevanju tržne vrednosti ⅜ stanovanjske stavbe, garaže in zemljišča na naslovu Na terasi 5, Maribor sem uporabil način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna vrednost ⅜ stanovanjske stavbe, garaže in zemljišča na naslovu Na terasi 5, Maribor na dan 26.09.2019:

**307.000 €**

| Številka parcele | Delež | Vrednost |
|---|---|---|
| 323/10 | 1/1 | 20.700 |
| 323/11 | 1/1 | 12.400 |
| 323/8 | 3/8 | 273.900 |
| SKUPAJ | | 307.000 |

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem,

Sodni cenilec
David Cafnik dipl. inž. grad.

# 3.0 SEZNAM VSEBINE


1.0 NASLOVNA STRAN ..... 2

2.0 SPREMNO PISMO ..... 3

3.0 SEZNAM VSEBINE ..... 4

4.0 POVZETEK ..... 5

4.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA ..... 5
4.2 IDENTIFIKACIJA STRANKE ..... 5
4.3 PODATKI O LASTNIKIH NEPREMIČNINE ..... 5
4.4 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ..... 5
4.5 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE, KI JO JE POTREBNO OVREDNOTITI ..... 5
4.6 PODLAGA VREDNOSTI ..... 5
4.7 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI ..... 5
4.8 DATUM IZDELAVE POROČILA ..... 5
4.9 OBSEG RAZISKAV ..... 6
4.10 NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA ..... 6
4.11 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA ..... 6
4.12 POTRDITEV DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV ..... 7
4.13 OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE ..... 7

5.0 PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNE OBČINE MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN ..... 9

5.1 PODRAVSKA REGIJA ..... 9
5.2 MESTNA OBČINA MARIBOR ..... 9
5.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN ..... 10

6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE ..... 14

6.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE ..... 14
6.2 OGLED NEPREMIČNE ..... 15
6.3 LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINA ..... 15
6.4 URBANISTIČNI PREDPISI IN UPRAVNA DOVOLJENJA ..... 17
6.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE ..... 17

7.0 ANALIZA PODATKOV ..... 19

7.1 NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA ..... 19
7.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ..... 19
7.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU ..... 26

8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST ..... 31

8.1 KONČNA USKLADITEV ..... 31
8.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI ..... 31

9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI ..... 32

10.0 PRILOGE ..... 32

11.0 IZJAVA CENILCA ..... 32

## 4.0 POVZETEK

### 4.1 Identifikacija in status ocenjevalca
Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine je izdelal sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo ter pooblaščeni inženir Inženirske zbornice Slovenije David Cafnik, dipl. inž. grad., Prušnikova ulica 2, Maribor. Ocenjevalec je zmožen zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

### 4.2 Identifikacija stranke
Naročnik cenitvenega poročila je Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor

### 4.3 Podatki o lastnikih nepremičnine
Lastnik ocenjevane nepremičnine - stanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem na naslovu Na terasi 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 323/8 k.o. Zrkovci (ID znak: parcela 682 323/8; ID 3791416) so po podatkih Zemljiške knjige Branka Simonič, Na terasi 5, Maribor do ⅜, Terezija Simonič, Na terasi 5, Maribor do ¼. in Vlado Simonič, Na terasi, Maribor do ⅜. Lastnik zemljišč, ki se nahajata na parcelah št. 323/10 (ID znak: parcela 682 323/10; ID 302503) in 323/11 (ID znak: parcela 682 323/11; ID 3492841) obe k.o. Zrkovci je po podatkih Zemljiške knjige Vlado Simonič, Na terasi, Maribor do celote.

### 4.4 Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine
Namen ocenitve vrednosti stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, garaže s pripadajočim zemljiščem in zemljišča, ki se nahajajo na parcelah št. 323/8 (ID znak: parcela 682 323/8; ID 3791416), 323/10 (ID znak: parcela 682 323/10; ID 302503) in 323/11 (ID znak: parcela 682 323/11; ID 3492841) vse k.o. Zrkovci, na naslovu Na terasi 5, Maribor je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga v sodnem postopku.

### 4.5 Identifikacija nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti
Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem, garažo s pripadajočim zemljiščem in zemljišče, ki se nahajajo na parcelah št. 323/8 (ID znak: parcela 682 323/8; ID 3791416), 323/10 (ID znak: parcela 682 323/10; ID 302503) in 323/11 (ID znak: parcela 682 323/11; ID 3492841) vse k.o. Zrkovci, na naslovu Na terasi 5, Maribor

### 4.6 Podlaga vrednosti
Vrsta ocenjevanega interesa je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na prej navedeni nepremičnini. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) tržne vrednosti.

***Poštena tržna vrednost*** je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.
V definiciji so vključeni naslednji pogoji:
- motivacija kupca in prodajalca,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

### 4.7 Datum ocenjevanja vrednosti
Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 26.09.2019

### 4.8 Datum izdelave poročila
Datum poročila je 26.09.2019

### 4.9 Obseg raziskav

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,
3. proučitev odgovornosti za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.

AD 1.) Opravil sem vpogled v Zemljiško knjigo in kataster stavb. Ker sta Zemljiška knjiga in kataster stavb javni listni, zaupam v njuno verodostojnost glede navedenih pravic na nepremičnini.

AD 2.) Opravil sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravil.

AD 3.) Podatke o površini zemljišča sem povzel iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Osebno sem izmeril ocenjevano nepremičnino.

AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevane nepremičnine sem opravil opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine in raziskave zemljišča niso bile opravljene, ne prevzemam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.

AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opraviti. Podatke o komunalnih priključkih sem pridobil iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Ker je te podatke v javni vpogled vnesla Geodetska uprava RS, zaupam v njihovo verodostojnost.

AD 6.) O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij. Za pridobitev informacij o stanju tal in temeljev bi moral opraviti terenske preiskave.

AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

### 4.10 Narava in vir informacij na katere se ocenjevalec zanaša

Pri svoje delu sem uporabil vse javno dostopne informacije (javni vpogled v podatke o nepremičninah, Zemljiška knjiga, internetne strani gradbenih podjetij, internetne strani nepremičninskih podjetij, strokovno literaturo,..). Preveril sem vse dostopne podatke o nepremičnini in jih primerjal s podatki pridobljenih ob ogledu nepremičnine.

### 4.11 Postopek dela in izbran pristop vrednotenja

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nama jih je posredoval naročnik),
- proučili sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analizirali sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine,

Zbral, preveril, analiziral in uskladil sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine,

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin in pri ocenjevanju uporabil **tiste načine, ki jih je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin.**

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načini je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, kise običajno uporabljajo so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugim cena na sobo ali cena na enoto proizvoda. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Izjema je le kadar mora biti nadomestitvena nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).

Pri ocenitvi sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:
- način tržnih primerjav
- nabavnovrednostni način

**NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV** – je pristop primerjave dejanskih izmenjav nepremičnin, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah, ki se naslanja na dejanske izmenjave nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne izmenjave nepremičnin in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

**NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN –** nabavnovrednostni način pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

### 4.12 Potrditev da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti – 2017 katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 01. julija 2017 dalje.

### 4.13 Omejitveni pogoji in predpostavke

→ Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
→ Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
→ Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevane nepremičnine.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo.
- Avtorske pravice so zavarovane.

## 5.0 PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNE OBČINE MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

### 5.1 Podravska Regija

Podravsko regijo naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskem BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

### 5.2 Mestna Občina Maribor

Mestna občina Maribor leži v SV Sloveniji v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km$^2$. V Mestni občini Maribor prebiva 110.904 prebivalcev (statistični podatki, junij 2006). Maribor leži na 269,5 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine, vse izmerjeno na jugozahodnem vogalu grajske kapele med Grajskim trgom in Grajsko ulico. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev;
- Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuju.

**Dostop in logistične možnosti**

Mesto Maribor leži na križišču dveh panevropskih prometnih koridorjev, to sta:

- koridor 10, na relaciji Passau - Solun
- koridor 3, Milano- Trst – Budimpešta - Kijev

Mariborsko avtocestno križišče usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu, železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Maribor leži namreč ob železniški progi Nürnberg – Regensburg – Maribor - Trst (z odcepom za Dunaj, Madžarsko in Hrvaško) in ob železniški progi Maribor - Dravograd.

Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca 220 km. Letališče v Mariboru je mednarodno javno letališče, ki je tudi redni član Združenja letališč Evrope ACI Europe. Njegova tržna strategija obsega: letalski tovorni promet, redni potniški promet, potniški charterski promet in center za šolanje pilotov evropskih letalskih družb (Swissair, AUA, LTU ...).

**Gospodarstvo**

Po podatkih AJPES – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30.09.2018 registriranih 12.319 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,30% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,71%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

**Demografski podatki**

Po podatkih, SURS-a, je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu oktobru 2018 60.643 delovno aktivnih prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je znašala 12,40% in je v rahlem porastu glede na prejšnji mesec. Povprečne plače ne dosegajo republiškega povprečja, so pa višje od regijskega povprečja. Nekateri demografski podatki so prikazani v spodnji tabeli.

| | Prebivalstvo* | Površina v km²* | Plače (mesečne) v €* | | Stopnja brezposelnosti* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Bruto | Neto | |
| **Mestna občina Maribor** | **112.642** | **147** | **1.627,82** | **1.063,70** | **12,40%** |
| Podravska regija | 319.114 | 2.170 | 1.564,09 | 1.026,57 | 9,20% |
| Slovenija | | | 1.676,38 | 1.086,80 | 7,90% |

* Vir podatkov: Statistični urad RS, ZRSZ in Ajpes za september in oktober 2018

## 5.3 Analiza trga nepremičnin

***CENE NEPREMIČNIN***

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 %. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo v letu 2018 upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta 2019 dalje. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednost. Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je v letu 2018, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

***CENE NEPREMIČNIN*** [1]

V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih GURS-a se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12%, hiš za 4%, garaž in parkirnih prostorov za 29% in poslovnih nepremičnin skupaj za 9%.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015-2018

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| STANOVANJA | 9.739 | 10.972 | 11.518 | 10.189 |
| HIŠE | 4.599 | 5.452 | 6.224 | 5.954 |
| GARAŽE | 4.475 | 4.871 | 5.572 | 3.936 |
| POSLOVNE NEPREMIČNINE | 2.310 | 2.306 | 2.657 | 2.426 |

Opombe:
- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolje prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnim podatkom GURS-a za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine.

[1] Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 (GURS)

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih nasedlih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, zato lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih. Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v času krize nasedlih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11% v vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9% in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8%. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začasnih podatkih, znašal le še slabe 3%. Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja. Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8% vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8%.

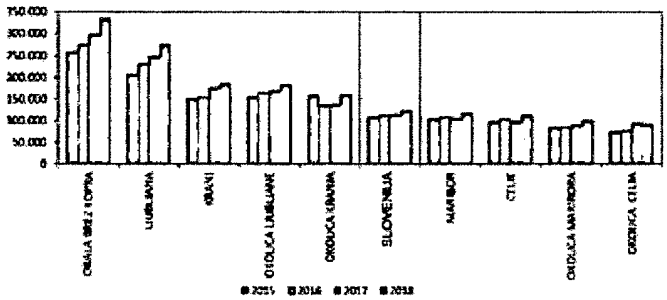
***STANOVANJSKE NEPREMIČNINE***

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22%. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10%. Najvišjo raven cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ima Ljubljana, ki je v letu 2017 prvič prevzela primat najvišjih cen stanovanj letoviškim mestom na Obali. Sledijo Obala brez Kopra, Koper in Okolica Ljubljane, kjer cene rabljenih stanovanj v povprečju presegajo 2.000 €/m². V Kranju so cene malo nad Slovenskim povprečjem, cene stanovanj na ostalih območjih pa so pod njim. Najnižja raven cen stanovanj med obravnavnimi območji je v Murski Soboti, kjer cene v povprečju dosegajo tretjino tistih v glavnem mestu. Maribor in Celje sta na enaki ravni, cene pa so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Razkorak med cenami stanovanj v Ljubljani ter Mariboru in Celju se je po koncu krize nepremičninskega trga, zaradi hitrejše in višje rasti cen v glavnem mestu, še povečal. Ljubljana je edino območje, kjer je povprečna cena stanovanj (2.770 €/m²) lani že dosegla novo rekordno vrednost oziroma za približno 4% presegla ceno v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 (2.660 €/m²). V Kranju se je povprečna cena stanovanj (1.830 €/m²) izenačila s tisto iz leta 2008, v Okolici Ljubljane (2.040 €/m²) je bila od cene leta 2008 (2.080 €/m²) nižja le še za 2%. V Mariboru so bile cene stanovanj leta 2018 (1.260 €/m²) v povprečju za 6% nižje od cen leta 2008 (1.340 €/m²). Na vseh ostalih območjih države so bile povprečne cene stanovanj še daleč od rekordnih. V primerjavi z letom 2008 na primer v Kopru (2.320 €/m²) za okoli 8% v, v Celju (1.230 €/m²) za okoli 12%, najdlje pa so bile na območju Obale brez Kopra (2.460 €/m²), kjer so bile v povprečju še vedno nižje za okoli 20%. Cene stanovanj so v obdobju od leta 2015 daleč najbolj zrasle v Ljubljani in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 že za okoli 36% v višje. Po rasti cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2018 je sledil Koper. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je bila lani v primerjavi z letom 2015 višja za 28%, na območju okolice Ljubljane za 26 %, Novega mesta za 24 %, Maribora za 20 %, Celja za 17 % in Obale brez Kopra za 16 %. Tudi v zadnjem letu je bila rast povprečne cene rabljenega stanovanja največja v Ljubljani, kjer je zrasla za okoli 15 %. Na območju Okolice Ljubljane je zrasla za 12 %, v Mariboru, Kopru in Novem mestu za okoli 10 %, v Celju za 8 % in na območju Obale brez Kopra za 6 %. Na ostalih obravnavanih območjih so velikosti vzorcev prodanih stanovanj premajhne za natančnejše primerjave cen, so se pa po ocenah GURS-a v primerjavi z letom 2015 cene zvišale za 10 do 20 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 8 do 15 %.

***STANOVANJSKE STAVBE***

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu je GURS zato izbral le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje. V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 % vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 % kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 %, v Okolici Maribora okoli 7 %, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 %, v Okolici Kranja 3 % in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra. V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 % višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 %. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 %. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.
V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš v letu 2018 v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 %. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtino nižje od tistih iz leta 2008.




Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah cene stanovanjskih hiš ostajajo najvišje na Obali, kjer je povprečna cena leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov. V primerjavi z letom 2015 je povprečna cena hiš na območju Obale brez Kopra zrasla za 28 %, v primerjavi z letom 2017 pa za okoli 12 %. Glede na raven cen sledi Ljubljana s povprečno ceno, ki je v letu 2018 znašala blizu 280.000 tisoč evrov. Cene hiš so v zadnjih treh letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in sicer za približno tretjino, samo v zadnjem letu pa nekoliko več kot 10 %. Na območju Okolice Ljubljane, ki v zadnjih letih velja za najbolj dejaven trg stanovanjskih hiš v državi, je bila povprečna cena hiše leta 2018 okoli 180.000 evrov, torej več kot tretjino nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 je bila višja za 17 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 7 %.
Nad Slovenskim povprečjem (125.000 evrov) so še cene hiš v Okolici Kranja, kjer je bila leta 2018 povprečna cena preko 160.000 evrov. V okolici Kranja so začele cene hiš močneje naraščati šele v lanskem letu, tako da so v primerjavi z letom 2015 na tem območju zrasle najmanj med vsemi obravnavanimi območji.
Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 % nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 %, v Celju pa za 16 %. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

***POSLOVNI PROSTORI:***

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin. V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih GURS analizira in podaja podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo. Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore. Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev. Trgovanje s pisarniškimi prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 %, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 % višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila. Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu. Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji. Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrajskega stadiona. Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen. Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 % vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 %, v Okolici Ljubljane 6 %, na Obali brez Kopra 5 %, v Celju 4 %, v Kopru 3 % in v Kranju 1 %

***STAVBNO ZEMLJIŠČE:***

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu GURS obravnava po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 % kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.

**SLOVENIJA**

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Velikost vzorca | 1.240 | 1.565 | 1.858 | 1.705 |
| Povprečna cena (€/m²) | **46** | **64** | **53** | **59** |
| Povprečna površina zemljišča (m²) | 1.120 | 1.380 | 1.440 | 1.430 |

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015-2018

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m$^2$. Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m$^2$ in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m$^2$. Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m$^2$.

## 6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

### 6.1 Identifikacija nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina predstavlja dvostanovanjsko hišo s poslovnim prostorom na naslovu Na terasi 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 323/8 k.o. Zrkovci. Predmet ocenjevanje je garaža, ki se nahaja na parcelah št. 323/8 in 323/10 obe k.o. Zrkovci in zemljišče, ki se nahaja na parceli št. 323/11 k.o. Zrkovci. V nadaljevanju podaj opis po posameznih stavbah.

***STANOVANJSKA STAVBA***

Na parceli št. 323/8 k.o. Zrkovci se nahaja samo stanovanjska stavba katera je predmet cenitve. Po podatkih gospoda Vlada Simoniča je bila stavba zgrajena leta 1980 ter je bila etažnosti K + P. V letih 1996 - 2000 je bila stavba dograjena tako da je sedaj etažnosti K + P + I. nadstropje + mansarda. Za stanovanjsko stavbo je bila izdana Odločba št. 351-4/2019-5, ki jo je izdal Upravna enota Maribor dne 23.01.2019 s katero je bilo odločeno, da ima stanovanjska stavba na podlagi 118. člena Gradbenega zakona gradbeno in uporabno dovoljenje. Kletni zidovi so betonski, zidovi pritličja, nadstropja in mansarde so opečni. Stropne konstrukcije so opečni montažni stropi z izdelanimi tlačnimi ploščami. Strešna konstrukcija je lesena, pokrita s pločevinasto kritino. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine. Fasada je toplotno izolirana po sistemu DEMIT - 7 cm toplotne izolacije. Stavba je priključena na vodovodno, električno, telefonsko in CATV omrežje. Odpadne vode so speljane v kanalizacijo. Ogrevanje stavbe je centralno - energent je kurilno olje v kombinaciji s toplotno črpalko zrak voda. V stanovanju mame (osnovni del stavbe) in v kletnih prostorih so ogrevalna telesa radiatorji. V novejšem stanovanju je narejeno talno ogrevanje. Do stavbe vodi asfaltirana cesta z urejenimi pločniki. Zemljišče je v celoti ograjeno. Na cestni strani so urejena parkirišča za stranke. V celoti stavbi so vgrajena lesena okna s termopan zasteklitvijo in imajo nameščene žaluzije. Notranja vrata so lesena. V nadaljevanju podajam opis po posameznih etažah.

***KLET:***

V kleti so poslovni prostori in kurilnica. V pisarniškem prostoru je na tleh položen laminat, v vseh ostalih kletnih prostorih je na tleh položena keramika. Stene so beljene. Vrata so kovinska.

***PRITLIČJE:***

Na ulični strani so pisarniški prostori s skladiščem na dvoriščni strani pa je stanovanje mame in vhod v stanovanje v I . nadstropju. V pisarniških prostorih je na tleh položena keramika, v skladišču je na tleh estrih. Stene so beljene. V delavnici so kovinska vrata, ostala vrata so lesena. V delu stavbe kateri predstavlja vhod v stanovanje v I. nadstropju je na hodniku in stopnišču položena keramika. Stene na hodniku in stopnišču so beljene. V nadaljevanju podajam opis maminega stanovanja: Stanovanje obsega naslednje prostore: hodnik s predprostorom, kopalnico, sanitarije, kuhinjo, spalnico, dnevno sobo in balkon. V predprostoru je na tleh položen kamen, na hodniku je na tleh keramika. V kopalnici in v sanitarijah je na tleh položena keramika, v kuhinji je na tleh PVC pod, v dnevni sobi in v spalnici je na tleh parket. Stene v predprostoru, na hodniku, v spalnici in v dnevni sobi so beljene. Stene v kopalnici in v sanitarijah so delno obložene s keramiko, delno so beljene. V kuhinji so stene v območju kuhinjskih elementov delno obložene s keramiko, preostali del sten je beljen.

***NADSTROPJE:***

V nadstropju so naslednji prostori: hodnik, kuhinja z jedilnico, dnevna soba z zimskim vrtom, kabinet, spalnica, otroška soba, pralnica, kopalnica in sanitarije. Na hodniku, v kuhinji z jedilnico, v zimskem vrtu, v kopalnici in v sanitarijah je na tleh keramika. V pralnici je na tleh PVC pod. V dnevni sobi, spalnici in v otroški sobi je na tleh parket. Stene so beljene, v kopalnici so stene do stropa obložene s keramiko. Stene zimskega vrta so iz PVC profilov, zastekljene s termopan steklom in imajo nameščene žaluzije. Vrata so lesena.

***MANSARDA:***

Dostop do mansardnih prostorov je po kovinskih stopnicah in obsega naslednje prostore: hodnik in dve sobi. Na hodniku in v eni sobi je na tleh laminat, v eni sobi je na tleh itison. Stene so beljene. Vgrajena so strešna okna tip VELUX.

***GARAŽA***

Na parcelah št. 323/8 in 323/10 obe k.o. Zrkovci stoji samostoječa garaža s kovinskim nadstreškom. Za garažo je bil izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-996/2009-22(7125), ki ga je izdala Upravna enota Maribor dne 22.06.2010. Temelji stavbe so klasični armiranobetonski pasovni, čez katere je izdelana talna armiranobetonska plošča. Nosilne stene so iz opečnega votlaka. Strešna konstrukcija je lesena štirikapnica, pokrita s Tegola kritino. Kleparski izdelki so iz barvne pločevine. Fasada stavbe je ometana. Stavba je priključena na električno omrežje. Delno so lesena okna s termopan zasteklitvijo, delno so okna iz PVC materiala s termopan zasteklitvijo. Garažna vrata so sekcijska. Vrata za osebni prehod in vrata shrameb so lesena.

***NADSTREŠEK:***

Ob garaži stoji kovinski nadstrešek. Strešna konstrukcija je kovinska, pokrita s valovito pločevino, ki je toplotno izolirana.

***OKOLJE:***

Utrjene poti ob stavbah so delno asfaltirane, delno so tlakovane. Zemljišča so delno ozelenjena - zelenice. Ograje je delno betonska s kovinskim polnilo, delno je iz žičnega pletiva.

## 6.2 Ogled nepremične

Ogled nepremičnine je dne 10.09.2019 opravil David Cafnik v prisotnosti gospoda Vlada Simoniča.

## 6.3 Lokacija ocenjevane nepremičnina

Ocenjevana nepremičnine se nahaja v kraju Zrkovci v občini Maribor. V neposredni bližini ocenjevane nepremičnine so druge individualne stanovanjske stavbe, kanal reke Drave, reka Drava in avtocesta Šentilj - Maribor.

***Parcela št. 323/8 k.o. Zrkovci:***

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 682 ZRKOVCI | 323/8 | 726 | NE | 0,00 | | |

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 682 Številka parcele 323/8

**Površina parcele (m2)** 726

| Dejanska raba | Površina dejanske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| Pozidano zemljišče | 726 |

| Namenska raba | Površina namenske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| območja stanovanj | 726 |

| Rabe zemljišč | Površina zemljišča pod stavbo (m2) | Številka stavbe, ki stoji na parceli |
|---|---|---|
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 | *108 | 114 |
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 | *95 | 114 |
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 | *31 | 110 |

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

**Priimek in ime / naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status**

Podatek o lastniku ni javen

***Parcela št. 323/10 k.o. Zrkovci:***

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 682 ZRKOVCI | 323/10 | 186 | DA | 0,00 | | |

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 682 Številka parcele 323/10

**Površina parcele (m2)** 186

| Dejanska raba | Površina dejanske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| Pozidano zemljišče | 186 |

| Namenska raba | Površina namenske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| območja stanovanj | 186 |

Podatki o lastnikih in upravljavcih

**Priimek in ime / naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status**

Podatek o lastniku ni javen

## *Parcela št. 323/11 k.o. Zrkovci:*

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 682 ZRKOVCI | 323/11 | 158 | DA | 0,00 | | |

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 682 Številka parcele 323/11

**Površina parcele (m2)** 158

| Dejanska raba | Površina dejanske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| Pozidano zemljišče | 158 |

| Namenska raba | Površina namenske rabe zemljišča (m2) |
|---|---|
| območja stanovanj | 158 |

Podatki o lastnikih in upravljavcih

| Priimek in ime / naziv | Naslov | Leto rojstva / matična številka | Delež | Status |
|---|---|---|---|---|
| Podatek o lastniku ni javen | | | | |

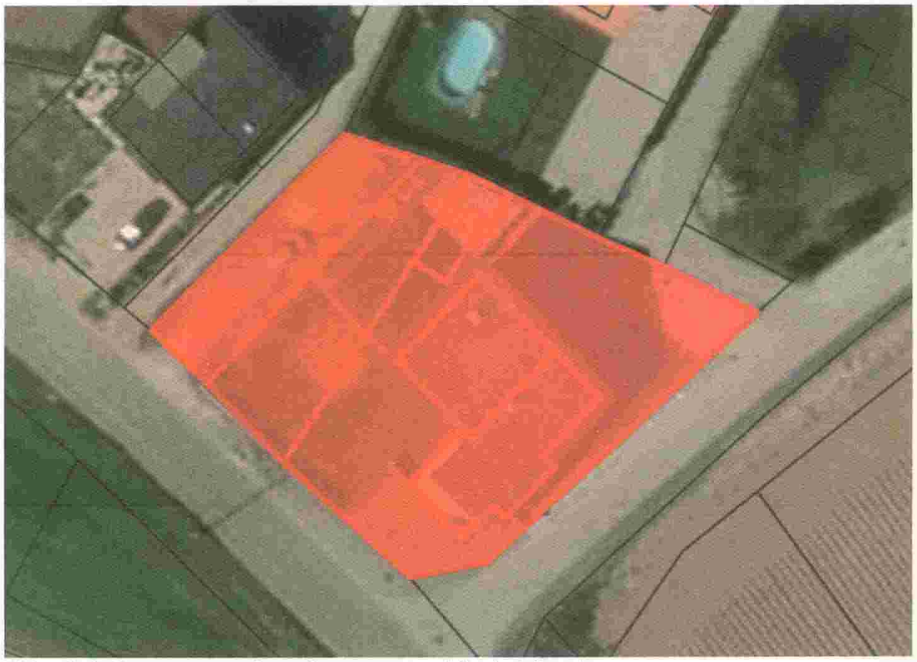
## ZEMLJIŠČE:

| Parcelna številka | Katastrska občina | Namenska raba | Površina |
|---|---|---|---|
| 323/8 | Zrkovci | območje stanovanj | 726 m² |
| 323/10 | Zrkovci | območje stanovanj | 186 m² |
| 323/11 | Zrkovci | območje stanovanj | 158 m² |
| | | **SKUPAJ** | **1.070 m²** |

Slika 1: Z modro barvo je označena lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila

## 6.4 Urbanistični predpisi in upravna dovoljenja

Osnovna namenska raba zemljišč, ki se nahajajo na parcelah št. 323/8, 323/10 in 323/11 vse k.o. Zrkovci je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Za območje v katerem se nahajajo ocenjevana nepremičnina velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.)). V Zemljiški knjigi na parcelah št. 323/8, 323/10 in 323/11 vse k.o. Zrkovci ni vpisana nobena zaznamba nedovoljene gradnje.



Slika 3: Prikaz namenske rabe prostore (Vir: I občina)

## 6.5 Površine nepremičnine

Cenilec je na licu mesta izmeril površino ocenjevane nepremičnine ob upoštevanju Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836 in jo uporabil kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

| Opis prostora | Neto površina | | Uporabna površina | |
|---|---|---|---|---|
| ***KLET*** | | | | |
| Vhod | 15,70 | m² | | |
| Kletni prostor | 18,90 | m² | | |
| Kletni prostor | 13,90 | m² | | |
| Kurilnica | 10,80 | m² | | |
| Hodnik s stopniščem | 8,90 | m² | | |
| Sanitarije | 2,20 | m² | | |
| **Klet skupaj** | **70,40** | **m²** | | |
| ***POSLOVNI PROSTOR*** | | | | |
| Predprostor | 5,20 | m² | 5,20 | m² |
| Sanitarije | 2,90 | m² | 2,90 | m² |
| Delavnica | 40,50 | m² | 40,50 | m² |
| Pisarna s predprostorom | 21,50 | m² | 21,50 | m² |
| Stopnišče | 6,50 | m² | 6,50 | m² |
| Kletni skladiščni prostor | 32,50 | m² | 32,50 | m² |
| **Poslovni prostor skupaj** | **109,10** | **m²** | **109,10** | **m²** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***STANOVANJE PRITLIČJE*** | | | | |
| Dnevna soba | 20,80 | m² | 20,80 | m² |
| Spalnica | 13,20 | m² | 13,20 | m² |
| Balkon | 5,62 | m² | | |
| Kuhinja | 17,80 | m² | 17,80 | m² |
| Hodnik s predprostorom | 10,80 | m² | 10,80 | m² |
| Kopalnica | 6,00 | m² | 6,00 | m² |
| Sanitarije | 1,40 | m² | 1,40 | m² |
| **Stanovanje pritličje skupaj** | **75,62** | **m²** | **70,00** | **m²** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***STANOVANJE I. NADSTROPJE*** | | | | |
| Stopnišče s hodnikom | 11,00 | m² | 11,00 | m² |
| Kletni prostor | 9,00 | m² | 9,00 | m² |
| Hodnik | 14,90 | m² | 14,90 | m² |
| Dnevna soba z zimskim vrtom | 39,30 | m² | 39,30 | m² |
| Kuhinja z jedilnico | 19,80 | m² | 19,80 | m² |
| Kabinet | 9,00 | m² | 9,00 | m² |
| Spalnica | 21,30 | m² | 21,30 | m² |
| Otroška soba | 14,60 | m² | 14,60 | m² |
| Kopalnica | 11,10 | m² | 11,10 | m² |
| Sanitarije | 1,90 | m² | 1,90 | m² |
| Pralnica | 4,40 | m² | 4,40 | m² |
| Balkon | 22,30 | m² | | |
| Balkon | 5,62 | m² | | |
| Hodnik - mansarda | 4,60 | m² | 4,60 | m² |
| Soba - mansarda | 15,40 | m² | 15,40 | m² |
| Soba - mansarda | 12,90 | m² | 12,90 | m² |
| **Mansarda skupaj** | **217,12** | **m²** | **189,20** | **m²** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Stanovanjska hiša skupaj** | **472,24** | **m²** | **368,30** | **m²** |

| | | |
|---|---|---|
| ***POMOŽNI PROSTORI*** | | |
| Garaža | 47,66 | |
| Shramba | 3,04 | |
| **Pomožni prostori skupaj** | **50,70** | **m²** |

| | | |
|---|---|---|
| ***NADSTREŠEK*** | | |
| Nadstrešek | 31,50 | |
| **Nadstrešek skupaj** | **31,50** | **m²** |

# 7.0 ANALIZA PODATKOV

## 7.1 Najboljša uporaba zemljišča

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemlje. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

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

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem

⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti

⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemelji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten

⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba

⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča. Rezultati takih študij so npr: možne dejavnosti, ki se bodo v izboljšavah zemljišča opravljale, optimalna notranja izraba objektov, smiselne in dopustne etažnosti ter gabariti objektov, ipd.

Glede na lokacijo obravnavane nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče ocenjujem, da je tovrstna uporaba zemljišča (pripadajoče zemljišče k stanovanjski stavbi, velikosti 1.070 m$^2$) na tej lokaciji edina možna in dopustna. V neposredni bližini ocenjevane nepremičnine se nahajajo nepremičnine enakega tipa. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporab zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

## 7.2 Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav

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

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

Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujejo vrednost ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja. Pri tem morajo upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin.
Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu in
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi ocenjevano. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.
Pri tej metodi dobijo cenilci neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je vrednost po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

## *REALIZIRANE PRODAJE (Vir: Trgoskop):*

| Id posla | Vrsta posla podrobno | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbena cena | Vrsta predmeta pravnega posla | Naslov | Šifra KO | Ime KO | Št. parcele | Leto izgradnje stavbe | Pogodbena površina dela stavbe [m2] | Površina zemljišča [m2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 406159 | Prodaja na prostem trgu | 20.11.2018 | 165.000,00 | Stanovanjska hiša | GASILSKA ULICA 25, DOGOŠE | 683 | DOGOŠE | | 2016 | 158,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 683 | DOGOŠE | 511/5 | | | 408,00 |
| 406256 | Prodaja na prostem trgu | 16.11.2018 | 190.000,00 | Parkirni prostor | | 661 | LIMBUŠ | | 1981 | 36,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | PRI POŠTI 14, LIMBUŠ | 661 | LIMBUŠ | | 1981 | 158,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 661 | LIMBUŠ | 530/14 | | | 740,00 |
| 407229 | Prodaja med družinskimi člani ali povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami | 31.10.2018 | 170.000,00 | Tehnični ali pomožni prostori | | 647 | TRČOVA | | 1990 | 33,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | TRČOVA 219 | 647 | TRČOVA | | 1984 | 219,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 647 | TRČOVA | 458/1 | | | 618,00 |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 647 | TRČOVA | 458/7 | | | 708,00 |
| 410233 | Prodaja na prostem trgu | 28.11.2018 | 190.000,00 | Stanovanjska hiša | POHORSKA ULICA 37, MARIBOR | 677 | ZGORNJE RADVANJE | | 1989 | 215,00 | |
| | | | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno | | 677 | ZGORNJE RADVANJE | 907/2 | | | 187,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | neopremljeno | | | | | | | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 677 | ZGORNJE RADVANJE | 909/2 | | | 404,00 |
| 411015 | Prodaja na prostem trgu | 19.10.2018 | 166.000,00 | Stanovanjska hiša | CESTA V ROŠPOH 66, KAMNICA | 636 | KAMNICA | | 2009 | 156,20 | |
| | | | | Garaža | | 636 | KAMNICA | | 2009 | 22,90 | |
| | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | | 636 | KAMNICA | 173/87 | | | 68,00 |
| | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | | 636 | KAMNICA | 173/93 | | | 248,00 |
| | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | | 636 | KAMNICA | 173/92 | | | 187,00 |
| | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | | 636 | KAMNICA | 173/91 | | | 52,00 |
| 414954 | Prodaja na prostem trgu | 08.01.2019 | 185.000,00 | Stanovanjska hiša | RUPERČE 31C | 644 | RUPERČE | | 2005 | 224,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 644 | RUPERČE | 159/1 | | | 2.408,00 |
| 415684 | Prodaja na prostem trgu | 14.12.2018 | 130.000,00 | Garaža | | 681 | POBREŽJE | | 1967 | 17,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | ULICA GOCETA DELČEVA 32, MARIBOR | 681 | POBREŽJE | | 1967 | 167,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 681 | POBREŽJE | 979/58 | | | 389,00 |
| 416001 | Prodaja na prostem trgu | 14.12.2018 | 130.000,00 | Stanovanjska hiša | ULICA TABORNIKOV 35, MARIBOR | 660 | STUDENCI | | 1982 | 215,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, | | 660 | STUDENCI | 269/2 | | | 450,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | | | | | | |
| 418000 | Prodaja na prostem trgu | 15.02.2019 | 170.000,00 | Stanovanjska hiša | ULICA ŠANTLOVIH 37, MARIBOR | 639 | POČEHOVA | | 1974 | 266,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 639 | POČEHOVA | 422/23 | | | 992,00 |
| 418456 | Prodaja na prostem trgu | 12.02.2019 | 150.000,00 | Garaža | | 680 | TEZNO | | 1953 | 39,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | JEROVŠKOVA ULICA 9, MARIBOR | 680 | TEZNO | | 1953 | 183,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 680 | TEZNO | 249 | | | 247,00 |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 680 | TEZNO | 248 | | | 243,00 |
| 419851 | Prodaja na prostem trgu | 21.01.2019 | 150.000,00 | Stanovanjska hiša | KOSARJEVA ULICA 24, MARIBOR | 658 | KOROŠKA VRATA | | 1987 | 141,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 658 | KOROŠKA VRATA | 1178/7 | | | 322,00 |
| 421563 | Prodaja na prostem trgu | 20.03.2019 | 145.000,00 | Stanovanjska hiša | PADEŽNIKOVA ULICA 7, MARIBOR | 660 | STUDENCI | | 1995 | 125,00 | |
| | | | | Garaža | | 660 | STUDENCI | | 1995 | 19,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 660 | STUDENCI | 1564 | | | 592,00 |
| 421882 | Prodaja na prostem trgu | 18.03.2019 | 157.000,00 | Stanovanjska hiša | GERŠAKOVA ULICA 26, MARIBOR | 681 | POBREŽJE | | 2008 | 100,00 | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 681 | POBREŽJE | 1124/2 | | | 213,00 |
| 422889 | Prodaja na prostem trgu | 11.02.2019 | 185.000,00 | Garaža | | 678 | SPODNJE RADVANJE | | 1968 | 27,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | BOLFENŠKA ULICA 62, MARIBOR | 678 | SPODNJE RADVANJE | | 1968 | 193,00 | |
| | | | | Drugo | | 678 | SPODNJE RADVANJE | | 1968 | 6,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 678 | SPODNJE RADVANJE | 748 | | | 476,00 |
| 423679 | Prodaja na prostem trgu | 20.02.2019 | 140.000,00 | Stanovanjska hiša | LORBEKOVA ULICA 2, PEKRE | 676 | PEKRE | | 1990 | 204,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 676 | PEKRE | 84/7 | | | 531,00 |
| 425728 | Prodaja na prostem trgu | 05.04.2019 | 185.400,00 | Garaža | | 660 | STUDENCI | | 1980 | 52,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | LEDINKOVA ULICA 10, MARIBOR | 660 | STUDENCI | | 1980 | 196,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 660 | STUDENCI | 771/3 | | | 568,00 |
| 426669 | Prodaja na prostem trgu | 05.04.2019 | 150.000,00 | Stanovanjska hiša | NA PRODU 8, BRESTERNICA | 635 | BRESTRNICA | | 1977 | 204,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 635 | BRESTRNICA | 171/17 | | | 566,00 |
| 426889 | Prodaja na prostem trgu | 03.04.2019 | 150.000,00 | Stanovanjska hiša | VESNAVERJEVA ULICA 30, MARIBOR | 677 | ZGORNJE RADVANJE | | 1990 | 138,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali | | 677 | ZGORNJE RADVANJE | 296/2 | | | 465,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | | | | | | |
| 434197 | Prodaja na prostem trgu | 10.06.2019 | 164.000,00 | Stanovanjska hiša | DUPLEŠKA CESTA 58D, MARIBOR | 656 | BREZJE | | 2006 | | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 656 | BREZJE | 989/6 | | 154,00 | |
| | | | | | | | | | | | 192,00 |
| 438818 | Prodaja na prostem trgu | 02.07.2019 | 169.000,00 | Garaža | | 660 | STUDENCI | | 1970 | | |
| | | | | | | | | | | 28,00 | |
| | | | | Stanovanjska hiša | ULICA POHORSKEGA BATALJONA 47, MARIBOR | 660 | STUDENCI | | 1970 | | |
| | | | | | | | | | | 291,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 660 | STUDENCI | 1764 | | | |
| | | | | | | | | | | | 433,00 |
| 441338 | Prodaja na prostem trgu | 23.07.2019 | 169.500,00 | Stanovanjska hiša | DOGOŠKA CESTA 162, MARIBOR | 2712 | DOBRAVA | | 2019 | | |
| | | | | | | | | | | 104,00 | |
| | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | | 2712 | DOBRAVA | 638/4 | | | |
| | | | | | | | | | | | 987,00 |

## ***PRIMERLJIVE PRODAJE:***

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | Primerljiva nepremičnina št. 1 | Primerljiva nepremičnina št. 2 |
|---|---|---|---|
| Vir podatka ID | | Trgoskop | Trgoskop |
| Lokacija nepremičnine | Na terasi 5 | Pohorska ulica 37 | Bolfenška ulica 62 |
| Prodajna cena v €/m2 | | 883,72 | 895,02 |
| Prodajna cena v € | | 190.000,00 | 185.000,00 |

| | | | Prilagoditev | | Prilagoditev |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Datum transakcije | | 28.11.2018 | 0,00% | 11.02.2019 | 0,00% |
| Vrsta transakcije | | prosti trg | 0,00% | prosti trg | 0,00% |
| Lokacija v občini | k.o. Zrkovci | k.o. Zgornje Radvanje | 0,00% | k.o. Spodnje Radvanje | 0,00% |

Stanovanjska stavba z garažo – Na terasi 5, Maribor

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Uporabna površina hiše v (m²) | 368,30 | 136,30 | -14,00% | 108,60 | -14,00% |
| Površina kleti, shramba, kurilnica, garaža (m²) | 70,40 | 69,70 | 0,00% | 64,70 | 0,00% |
| Površina balkon, terasa, loža (m²) | 27,92 | 9,00 | -8,00% | 32,90 | 0,00% |
| Pomožni objekt | garaža | NE | 2,00% | garaža | 0,00% |
| Površina stavbnega zemljišča (m²) | 1.070 | 591 | -8,00% | 476 | -10,00% |
| Tip stavbe | samostoječa | samostoječa | 0,00% | vrstna | 3,00% |
| Ogrevanje | centralno ogrevanje | centralno ogrevanje | 0,00% | centralno ogrevanje | 0,00% |
| Obnova | ni podatka o obnovi | ni podatka o obnovi | 0,00% | okna - l. 1999 | 0,00% |
| Parkiranje | 2 parkirna mesta v garaži in 2 parkirna mesta na prostem | 2 parkirna mesta v garaži | 4,00% | 1 parkirno mesto v stavbi | 6,00% |
| Leto gradnje/obnova | 1980 / 1996 -2000 | 1989 | 2,00% | 1969 / streha - l. 2004; fasada - l. 2012 | 4,00% |
| | | | | | |
| Končna prilagoditev | | | -22,00% | | -11,00% |
| Indikacijska vrednost | | 689,30 | | 796,57 | |
| Ponder v % | | 413,58 | 60,00% | 318,63 | 40,00% |
| Ocenjena vrednost v €/m² | | 732,21 | | | |
| Ocenjena vrednost v € | | 305.667,59 | | | |

Izračun vrednosti = (uporabna površina + (površina kleti x 0,50) + (površina balkona x 0,50)) x 732,21 €/m²

## Primerljiva nepremičnina št.1:

**Splošni podatki o poslu**

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 28.11.2018 |
| ID pravnega posla: | 410233 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 190.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |
| Tržnost posla: | |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

**Podatki o delih stavb**

STANOVANJSKA HIŠA 1122/1, POHORSKA ULICA 37, MARIBOR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 1122 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | POHORSKA ULICA 37 |
| Naselje: | MARIBOR |
| Občina: | MARIBOR |
| Ime KO: | 677 - ZGORNJE RADVANJE |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:154809.81 Y:546636.78 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1989 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1989 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 215,00 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 130,30 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 6 |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | bivalni prostor,garaža,klet,odprta terasa, balkon, loža,prostor 99 |

**Primerljiva nepremičnina št.2:**

**Splošni podatki o poslu**

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 11.2.2019 |
| ID pravnega posla: | 422889 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 185.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |
| Tržnost posla: | |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

**STANOVANJSKA HIŠA 1178/1, BOLFENŠKA ULICA 62, MARIBOR**

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 1178 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | BOLFENŠKA ULICA 62 |
| Naselje: | MARIBOR |
| Občina: | MARIBOR |
| Ime KO: | 678 - SPODNJE RADVANJE |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110002 - Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši |
| Koordinate: | X:155154.92 Y:548808.58 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1968 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1968 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 193,20 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 108,60 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 5 |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | bivalni prostor,garaža,klet,odprta terasa, balkon, loža,prostor 99 |

Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobili iz podatkov Trgoskopa. Primerjal sem tiste podatke, ki so navedeni v transakciji (velikost stanovanja, velikost hiše, površina, dvigalo, starost, datum prodaje, ....).

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine štev. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi vrednosti nepremičnine štev. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

**Ocenjena vrednost nepremičnine – stanovanjske stavbe in garaže s pripadajočimi zemljišči - znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 26.09.2019** (zaokr.):

**306.000 €**

## 7.3 Ocenjevanje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, ob predpostavki, da preudarni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Zato pristop zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastarelost in ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča ocenim, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljšo uporabo.

Določi se višina stroškov za reprodukcijo enake nove nepremičnine ali višino stroškov za nadomestitev nepremičnine, ki se ocenjuje, nato se odšteje predvidena amortizacija, ki jo je utrpela nepremičnina. Za ocenjevanje stroškov se najpogosteje uporabljajo naslednje metode:

- **Metoda kvantitativnega pregleda** – potrebno je določiti količnike za vsako enoto in jih pomnožiti s cenami.
- **Metoda po »enoti«** - poiščemo reprodukcijske stroške za različne sestavne dele reprodukcije. Pogosto se dodajo še stroški za inštalacijska dela, vgrajeno opremo, stroške projektne dokumentacije, obresti med gradnjo, zavarovanje in druge investitorske stroške.
- **Različne metode po »enoti«** - poznamo tri različice in sicer: metoda pogodb o izvajanju, razdelitev dejavnosti in oddvojitve stroškov.
- **Metoda primerljivih enot** – za osnovo vzamemo orientacijsko enoto, oziroma strošek za kvadratni ali kubični meter celotne »tipične« zgradbe.

Pri ocenjevanju pomeni amortizacija faktor, ki vpliva na sedanjo vrednost ne glede na historične stroške, definirana je kot izguba uporabnosti in zato tudi izguba vrednosti iz kakršnegakoli razloga. Zmanjšanje lahko določimo:

- **posredno** – vrednosti nepremičnine odštejemo reprodukcijske stroške, ki smo jim prišteli vrednost zemljišča
- **neposredno** – zmanjšanje vrednosti ocenimo za vsak del posesti posebej
  - fizično poslabšanje
  - funkcionalno zastaranje
  - ekonomsko zastaranje

## OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA:

### *Realizirane prodaje (Vir: Trgoskop):*

| Id posla | Vrsta posla podrobno | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbena cena | Cena na kvadratni meter [€/m2] (informativen izračun) | Stopnja DDV | Vrsta predmeta pravnega posla | Šifra KO | Ime KO | Št. parcele | Površina zemljišča [m2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 405175 | Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku ali stečaju | 03.12.2018 | 101.250,00 | | 22,0% | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 681 | POBREŽJE | 705/76 | 1.281,00 |
| | | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 681 | POBREŽJE | 705/77 | 67,00 |
| 410470 | Prodaja na prostem trgu | 22.11.2018 | 76.125,00 | 75,00 | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 681 | POBREŽJE | 2149/1 | 1.015,00 |
| 428806 | Prodaja na javni dražbi (prostovoljna) | 22.05.2019 | 37.820,00 | 66,47 | 22,0% | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 680 | TEZNO | 987/2 | 569,00 |
| 429001 | Prodaja na javni dražbi (prostovoljna) | 28.05.2019 | 31.537,00 | 61,00 | 22,0% | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 680 | TEZNO | 991/1 | 517,00 |
| 430176 | Prodaja na prostem trgu | 16.05.2019 | 36.440,00 | 70,35 | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 656 | BREZJE | 194/1 | 518,00 |
| 434106 | Prodaja na prostem trgu | 10.06.2019 | 38.000,00 | 68,35 | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 638 | KRČEVINA | 139/31 | 556,00 |
| 434618 | Prodaja na prostem trgu | 08.05.2019 | 50.000,00 | 80,91 | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno | 660 | STUDENCI | 2367/29 | 618,00 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | neopremljeno | | | | |
| 436820 | Prodaja na javni dražbi (prostovoljna) | | | | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 680 | TEZNO | 2114/2 | |
| | | 05.07.2019 | 52.716,20 | 77,98 | 22,0% | | | | | 676,00 |
| 441251 | Prodaja na javni dražbi (prostovoljna) | | | | | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 660 | STUDENCI | 378/2 | |
| | | 10.09.2019 | 36.295,00 | 61,00 | 22,0% | | | | | 595,00 |

***Primerljive nepremičnine:***

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | Primerljiva nepremičnina št. 1 | Primerljiva nepremičnina št. 2 |
|---|---|---|---|
| Vir podatka ID | | Trgoskop | Trgoskop |
| Lokacija nepremičnine | k.o. Zrkovci | k.o. Tezno | k.o. Pobrežje |
| Prodajna cena v €/m2 | | 63,92 | 75,00 |
| Prodajna cena v € | | 52.716,20 | 76.125,00 |

| | | | Prilagoditev | | Prilagoditev |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Datum transakcije | | 05.07.2019 | 0,00% | 22.11.2018 | 0,00% |
| Vrsta transakcije | | javna dražba | 0,00% | prosti trg | 0,00% |
| Lokacija v občini | k.o. Zrkovci | k.o. Tezno | 0,00% | k.o. Pobrežje | 0,00% |
| Površina stavbnega zemljišča v (m²) | 1.070 | 676 | -7,00% | 1.015 | -1,00% |
| Komunalna oprema | voda, elektrika, CATV, kanalizacija | ni komunalno opremljeno | 16,00% | seka elektrika | 12,00% |
| Namembnost | stavbno zemljišče | stavbno zemljišče | 0,00% | stavbno zemljišče | 0,00% |
| Lega | v bližini stanovanjskih stavb | v bližini stanovanjskih stavb | 0,00% | v bližini stanovanjskih in trgovskih stavb | -4,00% |
| Dostop | iz ceste | iz ceste | 0,00% | iz ceste | 0,00% |
| | | | | | |
| Končna prilagoditev | | | 9,00% | | 7,00% |
| Indikacijska vrednost | | 69,67 | | 80,25 | |
| Ponder v % | | 34,84 | 50,00% | 40,13 | 50,00% |
| **Ocenjena vrednost v €/m²** | | **74,96** | | | |
| **Ocenjena vrednost v €** | | **80.208,70** | | | |

Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobil iz podatkov Trgoskopa. Primerjal sem tiste podatke, ki so navedeni v transakciji (velikost zemljišča, komunalna oprema, lokacija, datum prodaje, ....).

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine štev. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi vrednosti nepremičnine štev. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

***VREDNOST STANOVANJSKE STAVBE:***

**STANOVANJSKA STAVBA**

| | |
|---|---|
| **NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)** | |
| neto koristna površina v m² | 437,46 |
| nadomestitvena cena | 650,00 |
| Nadomestitveni strošek | 284.349,00 |
| | |
| **Ocena popravka vrednosti (fizično poslabšanje)** | |
| | |
| **kratkotrajne komponente** | |
| nadomestna vrednost (NS-1) | 113.739,60 |
| ekonomska življenjska doba (EŽD) | 30,00 |
| dejanska starost (DS) | 19,00 |
| preostala življenjska doba (PŽD) | 11,00 |
| stopnja AM | 63,00% |
| znesek zmanjšanja vrednosti | 71.655,95 |
| | |
| **dolgotrajne komponente** | |
| nadomestitveni stroki (NS-12) | 170.609,40 |
| ekonomska življenjska doba (EŽD) | 70,00 |
| dejanska starost (DS) | 19,00 |
| preostala življenjska doba (PŽD) | 51,00 |
| zmanjšanje vrednosti | 27,00% |
| znesek zmanjšanja vrednosti | 46.064,54 |
| | |
| ***IZRAČUN VREDNOSTI*** | |
| ocenjeni nadomestitveni stroški | 284.349,00 |
| kratkotrajne komponente | -71.655,95 |
| dolgotrajne komponente | -46.064,54 |
| fizično zastaranje | 0,00 |
| ekonomsko zastaranje | 0,00 |
| funkcionalno zastaranje | 0,00 |
| investitorski stroški 5% | 14.217,45 |
| | |
| Sedanja vrednost | 180.845,96 |

***VREDNOST GARAŽE:***

**GARAŽA**

**NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)**

| | |
|---|---|
| neto koristna površina v m² | 50,70 |
| nadomestitvena cena | 300,00 |
| Nadomestitveni strošek | 15.210,00 |

**Ocena popravka vrednosti (fizično poslabšanje)**

**kratkotrajne komponente**

| | |
|---|---|
| nadomestna vrednost (NS-1) | 4.563,00 |
| ekonomska življenjska doba (EŽD) | 30,00 |
| dejanska starost (DS) | 12,00 |
| preostala življenjska doba (PŽD) | 18,00 |
| stopnja AM | 40,00% |
| znesek zmanjšanja vrednosti | 1.825,20 |

**dolgotrajne komponente**

| | |
|---|---|
| nadomestitveni stroki (NS-12) | 10.647,00 |
| ekonomska življenjska doba (EŽD) | 70,00 |
| dejanska starost (DS) | 12,00 |
| preostala življenjska doba (PŽD) | 58,00 |
| zmanjšanje vrednosti | 17,00% |
| znesek zmanjšanja vrednosti | 1.809,99 |

***IZRAČUN VREDNOSTI***

| | |
|---|---|
| ocenjeni nadomestitveni stroški | 15.210,00 |
| kratkotrajne komponente | -1.825,20 |
| dolgotrajne komponente | -1.809,99 |
| fizično zastaranje | 0,00 |
| ekonomsko zastaranje | 0,00 |
| funkcionalno zastaranje | 0,00 |
| investitorski stroški 5% | 760,50 |
| Sedanja vrednost | 12.335,31 |

***VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU***

| SKUPNA REKAPITULACIJA | | |
|---|---|---|
| Stanovanjska stavba | 180.845,96 | € |
| Stavbno zemljišče | 80.208,70 | € |
| Garaža | 12.335,31 | € |
| Nadstrešnica - ocenjeno | 9.000,00 | € |
| Ureditev okolja – ocenjeno | 27.000,00 | € |
| **Skupaj celotna vrednost** | **309.389,97** | **€** |

**Ocenjena vrednost nepremičnine – stanovanjske stavbe in garaže s pripadajočimi zemljišči - znaša »po nabavnovrednostnem načinu« na dan 26.09.2019** (zaokr.):

**309.000 €**

## 8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

### 8.1 Končna uskladitev

**Vrednost po načinu tržnih primerjav** - ocenitev vrednosti stanovanjske stavbe, garaže in zemljišče je s to metodo prinesla vrednost, ki za ocenjevano nepremičnino predstavlja realno vrednost in se je po presoji ocenjevalca tudi najbolj približala trenutnemu stanju na trgu z nepremičninami.

**Vrednost po nabavnovrednostnem načinu** - ta metoda zahteva oceno nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega identičnega objekta z odštevanjem stroškov za odpravo pomanjkljivosti (fizične obrabe, funkcijske in gospodarske zastarelosti) in prištevanjem vrednosti stavbnega zemljišča.

→ Način tržnih primerjav 306.000 €
→ Nabavnovrednostni način 309.000 €

### 8.2 Končna ocena vrednosti

Pri ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin upoštevamo ocenjeno tržno vrednost po dveh omenjenih pristopih, ki sta podrobneje obrazložena v predhodnih poglavjih.
Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, znaša tržna vrednost (TV) predmetne nepremične na dan ocenjevanja 26.09.2019 ( zaokr.)

Izračun končne ocene vrednosti nepremičninskih pravic:

| Ocene vrednosti po | Ponder | Ocena vrednosti |
|---|---|---|
| - način tržnih primerjav | 6/10 | 183.600 € |
| - nabavnovrednostni način | 4/10 | 123.600 € |
| **Končna ocena vrednosti** | **1** | **307.200 €** |

**Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 26.09.2019 znaša (zaokr.):**

**307.000 €**

| Številka parcele | Delež | Vrednost | Vrednost zaokr. |
|---|---|---|---|
| 323/10 | 1/1 | 20.731 | 20.700 |
| 323/11 | 1/1 | 12.371 | 12.400 |
| 323/8 | 3/8 | 273.898 | 273.900 |
| SKUPAJ | | 307.000 | 307.000 |

Opomba: vse vrednosti in cene v tem poročilu so brez davka

## 9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

**Viri:**

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, Zemljiška knjiga, nepremičninska podjetja,....).

**LITERATURA:**

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Lj. 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Lj. 1997 (dr. Maruška Šubic – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev (indeksi podražitev): GZS - Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala.

**ZAKONODAJA:**

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Gradbeni zakon – GZ (Ur. list RS št. 61/2017);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1A (Ur. list RS 57/08).

**STANDARDI:**

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- Slovenski računovodski standardi 2016 – SRS (Ur. list RS št. 95/2015);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, 2013 (MSOV 2017, 2013);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

## 10.0 PRILOGE

- zemljiškoknjižni izpisek
- fotografije

## 11.0 IZJAVA CENILCA

### IZJAVA CENILCA

**Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:**

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec vrednosti nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2017

Cenilec:
David Cafnik, dipl. inž. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO IN PREMIČNINE - DAVID CAFNIK Prušnikova ul. 2 MARIBOR

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

## Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.10.2019 - 6:34:50

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 682 323/8

**katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6828130
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/4
**imetnik:**
1. EMŠO: 2909970******
   osebno ime: Branka Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 01.01.1849 00:00:00

**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 |
|---|---|---|
| 13323426 | 12.03.2010 13:53:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17252512 | 25.05.2015 10:28:42 | 401 - vknjižena hipoteka |

**ID osnovnega položaja:** 6828131
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/4
**imetnik:**
1. EMŠO: 0506937******
   osebno ime: Terezija Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 01.01.1849 00:00:00

**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 |
|---|---|---|
| 13323426 | 12.03.2010 13:53:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17321558 | 19.06.2015 13:17:57 | 410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve |

**ID osnovnega položaja:** 6828132

**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/4
**imetnik:**
1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Vlado Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 01.01.1849 00:00:00

**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 |
|---|---|---|
| 13323426 | 12.03.2010 13:53:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16729585 | 08.10.2014 09:07:08 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16972076 | 27.01.2015 08:54:31 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17252512 | 25.05.2015 10:28:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17296498 | 29.05.2015 10:30:36 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17799570 | 25.03.2016 13:45:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19948166 | 05.02.2019 10:58:17 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19978701 | 11.02.2019 10:16:47 | 401 - vknjižena hipoteka |

**ID osnovnega položaja:** 6828133
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/8
**imetnik:**
1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Vlado Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 30.01.2008 10:18:00

**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 |
|---|---|---|
| 13323426 | 12.03.2010 13:53:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16729585 | 08.10.2014 09:07:08 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16972076 | 27.01.2015 08:54:31 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17252512 | 25.05.2015 10:28:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17296498 | 29.05.2015 10:30:36 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17799570 | 25.03.2016 13:45:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19948166 | 05.02.2019 10:58:17 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19978701 | 11.02.2019 10:16:47 | 401 - vknjižena hipoteka |

**ID osnovnega položaja:** 6828134
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/8
**imetnik:**
1. EMŠO: 2909970******
   osebno ime: Branka Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 30.01.2008 10:18:00

**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 |
|---|---|---|
| 13323426 | 12.03.2010 13:53:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17252512 | 25.05.2015 10:28:42 | 401 - vknjižena hipoteka |

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

**ID pravice / zaznambe** 13323426
**čas začetka učinkovanja** 12.03.2010 13:53:00
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 60.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
60.000,00 EUR
Na podlagi izjave, hipotekarne kreditne pogodbe štev. 251620-001 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na vknjiženi nepremičnini po 142. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ) z dne 12. marca 2010, opr. št. SV 443/2010se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko;
terjatev upnice v znesku 60.000,00 EUR (šestdesettisoč evrov 00/100) s pripadki
pogodbena sestavljena nominalna obrestna mera kredita je 3- mesečni EURIBOR + 3,05 % letno;
na dan odobritve kredita dne 04. 03. 2010 znaša 3-mesečni EURIBOR 0,654 %, pogodbena obrestna mera pa skupaj znaša 3,704 %
rok vračila terjatve je 120 mesecev - najkasneje do dne 18. 04. 2020 z možnostjo odstopa od pogodbe iz 14. člena hipotekarne kreditne pogodbe, potrjene v citiranem notarskem zapisu, v korist upnice SKB BANKA d. d. Ljubljana, Ajdovščina 4, matična številka: 5026237.
**imetnik:**
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 12.03.2010 13:53:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828130
6828131
6828132
6828133
6828134

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 13583404 | 12.03.2010 13:53:00 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 13583404
**čas začetka učinkovanja** 12.03.2010 13:53:00
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi izjave, hipotekarne kreditne pogodbe štev. 251620-001 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na vknjiženi nepremičnini po 142. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ) z dne 12. marca 2010, opr. št. SV 443/2010se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 16729585
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 39.969,71 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.09.2014
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 39.969,71 EUR s pp , ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 08.10.2014 09:07:08

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16729586 | 08.10.2014 09:07:08 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16729586
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti je vpisana podlagi sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.

**ID pravice / zaznambe** 16972076
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 31.262,06 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.01.2015
dodatni opis:
Zastavna pravica je ustanovljena v zavarovanje terjatve 31.262,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 6/2015 z dne 26.1.2015.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 27.01.2015 08:54:31

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16972077 | 27.01.2015 08:54:31 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16972077
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 672015 z dne 26.1.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17252512
**čas začetka učinkovanja** 25.05.2015 10:28:42
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 22.139,74 EUR
obresti 0
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 21.05.2020
dodatni opis:
Vknjiži se hipoteka v znesku 22.139,74 EUR, z morebitnimi zamudnimi obrestmi ter drugimi pripadki in stroški, z zapadlostjo 21.05.2020.
**imetnik:**
1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Boris Simonič
   naslov: Dvorjane 032A, 2241 Spodnji Duplek
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 25.05.2015 10:28:42

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828130
6828132
6828133
6828134

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

**ID pravice / zaznambe** 17296498
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 93,64 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 28.05.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 93,64 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 29.05.2015 10:30:36

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17296499 | 29.05.2015 10:30:36 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 17296499
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17321558
**čas začetka učinkovanja** 19.06.2015 13:17:57
**vrsta pravice / zaznambe** 410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
tip trajanja 2 - nedoločen čas
dodatni opis:
Vknjiži se prepoved odtujitve in obremenitve.
**imetnik:**
1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Boris Simonič
   naslov: Dvorjane 032A, 2241 Spodnji Duplek
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 19.06.2015 13:17:57

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828131

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

**ID pravice / zaznambe** 17799570
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 15.276,15 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 23.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.276,15 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016 in pravnomočnega sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 56054/2012 z dne 23.4.2012.
**imetnik:**
1. matična številka: 5860571000
   firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
   naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 25.03.2016 13:45:42

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17799571 | 25.03.2016 13:45:42 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 17799571
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LENARTU
opr. št. postopka VL 27052/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016.

**ID pravice / zaznambe** 19948166
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 1.217,61 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.1.2019.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 05.02.2019 10:58:17

**zveza - ID osnovnega položaja:**
6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19948167 | 05.02.2019 10:58:17 | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |

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

**ID pravice / zaznambe** 19948167
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 24/2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.01.2019.

**ID pravice / zaznambe** 19978701
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/10 (ID 302503)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 41.776,54 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 41.776,54 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 11.02.2019 10:16:47

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6828132
6828133

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19978702 | 11.02.2019 10:16:47 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 19978702
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 254/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

## Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.10.2019 - 6:36:11

### Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 682 323/10

**katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/10 (ID 302503)

### Plombe:

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

### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 7997106
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/1
**imetnik:**

1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Vlado Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 16.07.2002 15:11:00

**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 |
|---|---|---|
| 16729585 | 08.10.2014 09:07:08 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16972076 | 27.01.2015 08:54:31 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17296498 | 29.05.2015 10:30:36 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17799570 | 25.03.2016 13:45:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19948166 | 05.02.2019 10:58:17 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19978701 | 11.02.2019 10:16:47 | 401 - vknjižena hipoteka |

### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

**ID pravice / zaznambe** 16729585
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 39.969,71 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.09.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 39.969,71 EUR s pp , ki je podrobneje opisana v izreku

sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 08.10.2014 09:07:08

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16729586 | 08.10.2014 09:07:08 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16729586
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti je vpisana podlagi sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.

**ID pravice / zaznambe** 16972076
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 31.262,06 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.01.2015
dodatni opis:
Zastavna pravica je ustanovljena v zavarovanje terjatve 31.262,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 6/2015 z dne 26.1.2015.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 27.01.2015 08:54:31

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16972077 | 27.01.2015 08:54:31 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16972077
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 672015 z dne 26.1.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17296498
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 93,64 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 28.05.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 93,64 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 29.05.2015 10:30:36

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17296499 | 29.05.2015 10:30:36 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 17296499
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17799570
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 15.276,15 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 23.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.276,15 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016 in pravnomočnega sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 56054/2012 z dne 23.4.2012.
**imetnik:**
1. matična številka: 5860571000
   firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
   naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 25.03.2016 13:45:42

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17799571 | 25.03.2016 13:45:42 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 17799571
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LENARTU
opr. št. postopka VL 27052/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016.

**ID pravice / zaznambe** 19948166
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 1.217,61 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.1.2019.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 05.02.2019 10:58:17

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19948167 | 05.02.2019 10:58:17 | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |

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

**ID pravice / zaznambe** 19948167
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 24/2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.01.2019.

**ID pravice / zaznambe** 19978701
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47

**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/10 (ID 302503)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 41.776,54 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 41.776,54 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.
**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 11.02.2019 10:16:47

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7997106

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19978702 | 11.02.2019 10:16:47 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 19978702
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 254/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.10.2019 - 6:36:49

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 682 323/11

**katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/11 (ID 3492841)

## Plombe:

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 9037433
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/1
**imetnik:**

1. EMŠO: 1005964******
   osebno ime: Vlado Simonič
   naslov: Na terasi 005, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 16.07.2002 15:11:00

**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 |
|---|---|---|
| 12922577 | 15.11.2006 12:13:00 | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| 12958376 | 15.11.2006 12:13:00 | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| 12958377 | 15.11.2006 12:13:00 | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| 12922576 | 15.11.2006 12:13:00 | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| 16729585 | 08.10.2014 09:07:08 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16972076 | 27.01.2015 08:54:31 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17296498 | 29.05.2015 10:30:36 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 17799570 | 25.03.2016 13:45:42 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19948166 | 05.02.2019 10:58:17 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 19978701 | 11.02.2019 10:16:47 | 401 - vknjižena hipoteka |

## Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

**ID pravice / zaznambe** 12922576
**čas začetka učinkovanja** 15.11.2006 12:13:00
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/11 (ID 3492841)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:

Na podlagi služnostne pogodbe z dne 13.11.2006se na parc. štev. 323/2 vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja vodovodnega priključka v smislu tč. 3. citirane pogodbe v korist vsakokratnega lastnika parc. štev. 318/4, 318/5 vl. št. 305 te k.o. in parc. štev. 319/4 in 319/5, vl. štev. 138 te k.o.
Zaradi pripisa iz vl. št. 138 z DN št. 12556/2006 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 8061/2010 se prenese vpis.
**imetnik:**
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 319/5 (ID 4050453)

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

**ID pravice / zaznambe** 12922577
**čas začetka učinkovanja** 15.11.2006 12:13:00
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/11 (ID 3492841)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 13.11.2006se na parc. štev. 323/2 vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja vodovodnega priključka v smislu tč. 3. citirane pogodbe v korist vsakokratnega lastnika parc. štev. 318/4, 318/5 vl. št. 305 te k.o. in parc. štev. 319/4 in 319/5, vl. štev. 138 te k.o.
Zaradi pripisa iz vl. št. 305 z DN št. 12556/2006 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 8061/2010 se prenese vpis.
**imetnik:**
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 318/5 (ID 5224675)

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

**ID pravice / zaznambe** 12958376
**čas začetka učinkovanja** 15.11.2006 12:13:00
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/11 (ID 3492841)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 13.11.2006se na parc. štev. 323/2 vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja vodovodnega priključka v smislu tč. 3. citirane pogodbe v korist vsakokratnega lastnika parc. štev. 318/4, 318/5 vl. št. 305 te k.o. in parc. štev. 319/4 in 319/5, vl. štev. 138 te k.o.
Zaradi pripisa iz vl. št. 305 z DN št. 12556/2006 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 8061/2010 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 13298/2010 se prenese vpis.
**imetnik:**
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 318/6 (ID 4050452)

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

**ID pravice / zaznambe** 12958377
**čas začetka učinkovanja** 15.11.2006 12:13:00
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/11 (ID 3492841)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 13.11.2006se na parc. štev. 323/2 vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja vodovodnega priključka v smislu tč. 3. citirane pogodbe v korist vsakokratnega lastnika parc. štev. 318/4, 318/5 vl. št. 305 te k.o. in parc. štev. 319/4 in 319/5, vl. štev. 138 te k.o.
Zaradi pripisa iz vl. št. 138 z DN št. 12556/2006 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 8061/2010 se prenese vpis.
Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 13298/2010 se prenese vpis.
**imetnik:**
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 318/6 (ID 4050452)

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

**ID pravice / zaznambe** 16729585
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 39.969,71 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.09.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 39.969,71 EUR s pp , ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 08.10.2014 09:07:08

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16729586 | 08.10.2014 09:07:08 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16729586
**čas začetka učinkovanja** 08.10.2014 09:07:08
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti je vpisana podlagi sklepa o zavarovanju opr. št. Z 360/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 7.10.2014.

**ID pravice / zaznambe** 16972076
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 31.262,06 EUR

obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.01.2015
dodatni opis:
Zastavna pravica je ustanovljena v zavarovanje terjatve 31.262,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 6/2015 z dne 26.1.2015.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 27.01.2015 08:54:31

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 16972077 | 27.01.2015 08:54:31 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 16972077
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2015 08:54:31
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 672015 z dne 26.1.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17296498
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 93,64 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 28.05.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 93,64 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 29.05.2015 10:30:36

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17296499 | 29.05.2015 10:30:36 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 17296499
**čas začetka učinkovanja** 29.05.2015 10:30:36

**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. Z 25/2015 z dne 28.5.2015.

**ID pravice / zaznambe** 17799570
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 15.276,15 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 23.02.2012
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.276,15 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016 in pravnomočnega sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 56054/2012 z dne 23.4.2012.
**imetnik:**
1. matična številka: 5860571000
   firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
   naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 25.03.2016 13:45:42

**zveza - ID osnovnega položaja:**
9037433

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 17799571 | 25.03.2016 13:45:42 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 17799571
**čas začetka učinkovanja** 25.03.2016 13:45:42
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LENARTU
opr. št. postopka VL 27052/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, opr.št. VL 27052/2016 z dne 25.3.2016.

**ID pravice / zaznambe** 19948166
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/8 (ID 3791416)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 1.217,61 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.1.2019.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 05.02.2019 10:58:17

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9037433

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19948167 | 05.02.2019 10:58:17 | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |

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

**ID pravice / zaznambe** 19948167
**čas začetka učinkovanja** 05.02.2019 10:58:17
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 24/2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.217,61 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 24/2019 z dne 31.01.2019.

**ID pravice / zaznambe** 19978701
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 682 ZRKOVCI **parcela** 323/10 (ID 302503)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 41.776,54 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 41.776,54 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 11.02.2019 10:16:47

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9037433

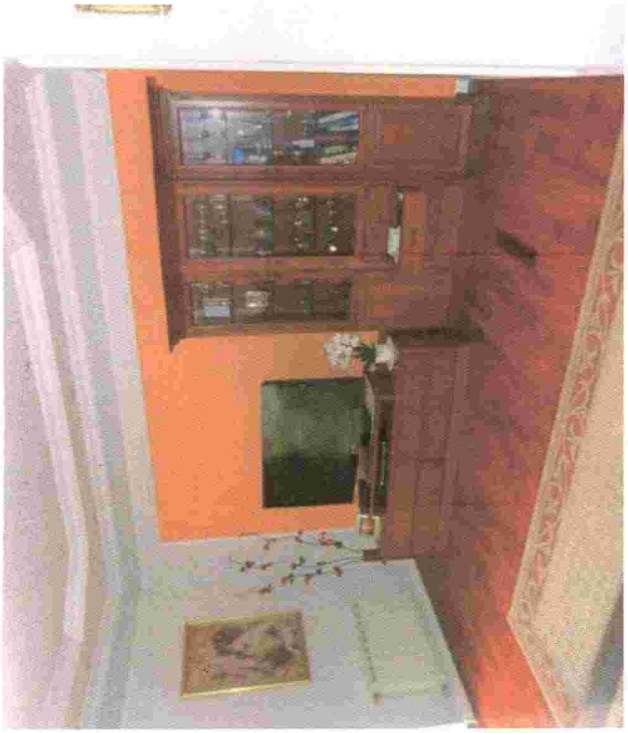
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

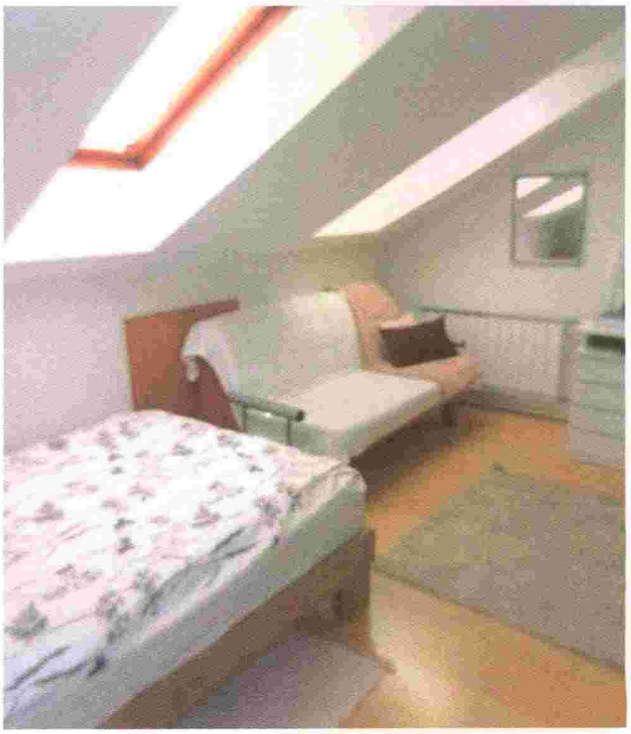
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 19978702 | 11.02.2019 10:16:47 | 712 - zaznamba izvršbe |

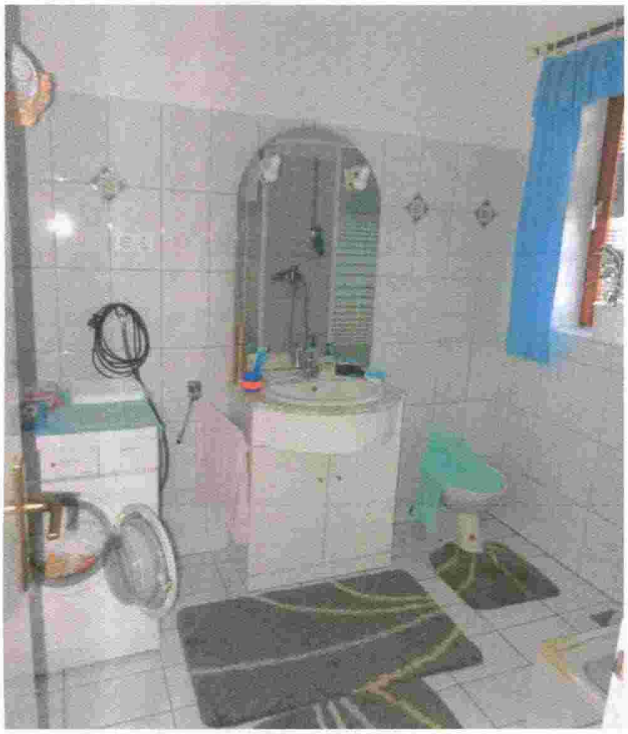
**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

**ID pravice / zaznambe** 19978702
**čas začetka učinkovanja** 11.02.2019 10:16:47
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 254/2019
dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 254/2019 z dne 4. 2. 2019.







REPUBLIKA SLOVENIJA
**UPRAVNA ENOTA MARIBOR**

Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor

T: 02 2208 350
F: 02 2208 340
E: ue.maribor@gov.si
www.upravneenote.gov.si/maribor

UPRAVNA ENOTA MARIBOR potrjuje, da je odločba sklep številka 351-4/2019-5 (ustrezno obkroži) izdana dne 23. 1. 2019 postala - dokončna/izvršljiva - pravnomočna dne 12. 2. 2019 (ustrezno označi) Številka: 021-11/2019-52

Številka: 351-4/2019-5
Datum: 23. 1. 2019

Upravna enota Maribor izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. – v nadaljevanju GZ) v zadevi izdaje odločbe, da se šteje, da ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu, na zahtevo Branke Simonič, stanujoče Na terasi 5, Maribor, Vlada Simonič, stanujočega Na terasi 5, Maribor in Terezije Simonič, stanujoče Na Terasi 5, Maribor, ki ju po pooblastilu zastopa Branka Simonič naslednjo

## ODLOČBO

1. Šteje se, da ima stanovanjska stavba, etažnosti K + P (zahodni del) + M, s prizidanim poslovnim prostorom v JZ delu pritličja, št. stavbe 114, na naslovu Na terasi 5, Maribor, zgrajeni na zemljišču s parcelno številko 323/8, k.o. Zrkovci, gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

2. Posebni stroški postopka za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

## Obrazložitev

Terezija, Vlado in Branka Simonič, vsi stanujoči Na Terasi 5, Maribor, so dne 4. 1. 2019 pri tukajšnji upravni enoti podali zahtevo za izdajo odločbe, s katero se šteje, da ima objekt, zgrajen na zemljišču parc. 323/8, k.o. Zrkovci, gradbeno in uporabno dovoljenje na podlagi 118. člena GZ.

GZ v 118. členu določa, da se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17– GZ in 66/17 – odl. US; v nadaljevanju: ZGO-1) ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

Na podlagi 3. točke 1. odstavka 197. člena ZGO-1 pa imajo uporabno dovoljenje vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi ter na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru.

Odločba je izdana na podlagi 118. člena GZ v povezavi s 3. točko prvega odstavka 197. člena ZGO-1.

Četrti odstavek istega člena pa določa, da se odločba, da ima objekt uporabno dovoljenje izda na zahtevo lastnika objekta, če so s takšni zahtevi priložena dokazila iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena.

Upravni organ izda odločbo na zahtevo lastnika objekta iz prvega odstavka tega člena oz. etažnega lastnika stanovanja oz. poslovnega prostora, če so k zahtevi za izdajo odločbe o pridobljenem gradbenem in uporabnem dovoljenju priložena dokazila, kot to izhaja iz 4. odstavka 197. člena ZGO-1. Za takšna dokazila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov iz 1. odstavka 197. člena ZGO-1 oz. prostorov v njih v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

V obravnavani zadevi je upravni organ na podlagi vpogleda v zemljiško knjigo in zemljiški kataster ugotovil, da je stavba št. 114, zgrajena na zemljišču s parcelno številko 323/8, k.o. Zrkovci, vpisana pod številko dela stavbe 1 - kot stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem in pod številko dela stavbe 2 – kot poslovni prostori in da je ves čas v uporabi. Opravljen je bil tudi vpogled v elektronsko zemljiško knjigo, iz katere izhaja, da so Terezija Simonič, Vlado Simonič in Branka Simonič solastniki parcele št. 323/8, k.o. Zrkovci.

Stranke so v postopku predložile:
- pooblastilo Vlada in Terezije Simonič solastnici Branki Simonič, za zastopanje v postopku izdaje odločbe pri UE Maribor;
- izjava vlagateljev zahteve, da je bila stavba zgrajena na podlagi gradbenih dovoljenj; da je bila 1. 1. 2003 v uporabi in da je evidentirana v zemljiškem katastru;
- lokacijsko dovoljenje št. 351-01-145/95-1010/14, z dne 8. 3. 1995, za legalizacijo stanovanjske hiše;
- gradbeno dovoljenje, št. 351-05-789/95-1010/14, z dne 13. 7. 1995, za gradnjo enodružinske stanovanjske hiše z garažo (K+P+M);
- gradbeno dovoljenje, št. 35105/1457/96-1010/14, z dne 23. 9. 1996, za gradnjo stanovanjskega prizidka (vzhodni del);
- gradbeno dovoljenje, št. 351-05-964/97-1010/14, z dne 12. 9. 1997, za ureditev delavnice za izdelavo štukatur in okrasnih predmetov za opremo prostorov in fasad v prizidku k zgradbi (vzhodni del);
- enotno gradbeno dovoljenje, št. 351-05-0257/99-1010/14, z dne 30. 8. 1999, za gradnjo prizidka za ureditev razstavno-prodajnega salona štukaterskih in drobnih okrasnih izdelkov (jugozahodni del);
- uporabno dovoljenje št. 351-05-817/99-1010/14, z dne 6. 6. 2000, za delavnico za izdelavo štukatur in okrasnih predmetov za opremo prostorov in fasad v prizidku stanovanjske hiše;
- izris parcele, opisni podatki o nepremičnini, ZK izpisek;
- današnje fotografije objekta;
- tlorisi, prerezi in fasade objekta iz PGD.

Upravni organ na podlagi prejete dokumentacije ugotavlja, da je za vzhodni del prizidanega dela stavbe (K+P), že bilo izdano zgoraj citirano uporabno dovoljenje za ureditev delavnice za izdelavo štukatur in okrasnih predmetov za opremo prostorov in fasad v prizidku k obstoječi zgradbi. Za gradnjo jugozahodnega dela prizidka (pritličje) je bilo izdano zgoraj citirano gradbeno dovoljenje, za gradnjo prizidka in ureditev razstavno-prodajnega salona ob pogoju, da se uporabno dovoljenje pridobi v posebnem postopku. Nadalje pa podani zahtevek obsega pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanjski in poslovni del, ki se nahaja v jugozahodnem delu, zato je upravni organ odločil kot je navedeno v 1. točki izreka te odločbe.

Upravni organ je na podlagi vse predložene in pridobljene dokumentacije ugotovil in zaključil, da je bila obravnavana stavba zgrajena na podlagi gradbenih dovoljenj, da se namembnost stavbe ni spreminjala, da je zemljišče s parc. št. 323/8, k.o. Zrkovci, na predpisan način evidentirano v zemljiškem katastru, da je bila stavba ves čas v uporabi ter da so vlagatelji solastniki nepremičnine.

Glede na navedeno je bilo odločeno tako, kot izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pri Upravni enoti Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, pisno neposredno, ali se pošlje priporočeno po pošti, lahko pa se poda tudi ustno na zapisnik pri organu, ki je to odločbo izdal. Pritožba se vloži v 15 dneh od vročitve te odločbe. Taksa za pritožbo mora biti plačana po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 32/16) z 18,10 EUR upravne takse. Taksa za pritožbo se lahko plača pri Upravni enoti Maribor ali se nakaže na podračun Upravne enote Maribor, št. 01100-8450026023, sklic 11 62278-7111002-00002019. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

Postopek vodil:
mag. Boris Potrč
višji svetovalec

dr. Bojana Zadravec
V. d. načelnice

REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA 115 MARIBOR

Vročiti:
1. Branka Simonič, Na terasi 5, 2000 Maribor - osebno

REPUBLIKA SLOVENIJA | UPRAVNA ENOTA MARIBOR

http://upravneenote.gov.si/maribor/ e: ue.maribor@gov.si
Ul. heroja Staneta 1, 2501 Maribor
t: 02 220 10 00. f: 02 220 17 91

Številka: 351-996/2009-22 (7125)
Maribor: 22. 6. 2010

Upravna enota Maribor, izdaja na zahtevo Simonič Vlada, Na terasi 5, Maribor, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, popravek št. 14/2005, sprememba št. 126/07 – v nadaljevanju ZGO-1), naslednje

# GRADBENO DOVOLJENJE

I. **Simonič Vladu, Na terasi 5, Maribor,** se izda gradbeno dovoljenje za legalizacijo manj zahtevnega objekta – garaže za osebni avtomobil (P), zgrajene na zemljiščih parc. št. 323/8 in 323/10, k.o. Zrkovci.

II. Investitor je dolžan upoštevati lokacijske podatke, razvidne iz vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 044/2008 z datumom januar 2009, ki ga je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p., Maribor, projektne pogoje in soglasja soglasodajalcev:

1. **NAMEMBNOST:**
   Garaža za osebni avtomobil – CC-SI 12420 (garažne stavbe)
   CC-SI - Enotna klasifikacija vrst objektov CC-SI (Uradni list RS, št. 33/03, popravek št. 78/05, sprememba št. 25/10 ).

2. **LEGA IN VELIKOST:**
   Garaža bo zgrajena v odmiku 3,30 m od parcelne meje parcele št. 318, k.o. Zrkovci, v odmiku 2,52 m od parcelne meje parcele št. 323/2, k.o. Zrkovci, ter v odmiku 13,30 m od parcelne meje parcele št. 923/2, iste k.o.. Mikrolokacija je razvidna iz grafičnih prilog vodilne mape projektne dokumentacije.

   **Velikost garaže:**
   - tlorisna velikost objekta (bruto): 6,14 m x 9,64 m
     bruto tlorisna površina objekta bo 59,19 $m^2$
   - etažnost: P
   - nulta kota ( ± 0.00) pritličja bo na koti 255,10 m n.v.
   - max. višina objekta bo 4,66 m nad talno koto pritličja

3. **OBLIKOVANJE IN IZVEDBA:**
   Na zemljiščih parc. št. 323/8 in 323/10, k.o. Zrkovci, je zgrajena pritlična garaža za osebni avtomobil. Stavba je pravokotne podolgovate oblike, zidana z opeko deb. 20 cm. Streha je simetrična dvokapnica s čopi, naklona 28°, krita s opečno kritino, na kateri so nameščenimi snegolovi. Sleme strehe poteka v smeri SV – JZ. Uvoz v objekt je preko obstoječega dvorišča na severovzhodni strani. Fasada garaže je izvedena v gladkem ometu svetle barve. Prezračevanje garaže je naravno.

4. **KOMUNALNI PRIKLJUČKI:**
Objekt je priključen na nizkonapetostno omrežje obstoječe stanovanjske hiše v skladu s pogoji upravljavca družbe Elektro Maribor d.d.. V garaži ne bo vode, prav tako pa ne bo ogrevana. Padavinske odpadne vode s strehe garaže bodo speljane v ponikovalnico.

5. **STAVBNA PARCELA:**
Za zemljišče, namenjeno za gradnjo in normalno uporabo objekta je šteti parceli 323/8 in 323/10, k.o. Zrkovci, v celoti.

6. **DOSTOP, DOVOZ IN PARKIRANJE:**
Dovoz in dostop na parcelo je obstoječ in je urejen na severovzhodni strani iz javne ceste (parc. št. 885/2, k.o. Zrkovci). V garaži bo zagotovljeno parkiranje za en osebni avtomobil.

7. **VARSTVO OKOLJA:**
**Komunalni odpadki:** Upoštevati se mora Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor (MUV, št. 15/03, 4/06).

**Gradbeni odpadki:**
Upoštevati je potrebno Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008 – v nadaljevanju Uredba), Uredbo o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/2008) in Pravilnik o odlaganju odpadkov (Uradni list RS, št. 5/00, 41/04-ZVO-1, 43/04, 32/06).

8. **POŽARNA VARNOST:**
Upoštevati se mora Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/2004, 10/2005-sprem., 83/2005-sprem., 14/2007-sprem.).

**III.** Investitor je izvedel gradnjo po priloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 044/2008, z datumom januar 2009, ki ga je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p., Maribor.
Projekt sestavljajo naslednji načrti:

- vodilna mapa, št. 044/2008 z datumom januar 2009, ki jo je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p., Maribor, ki ima priložena naslednja soglasja:
  - soglasje Telekoma Slovenije d.d., št. 2075/2008-MB-IV z dne 23. 12. 2008;
  - izjavo Elektra Maribor d.d., št. 79-MK/414 z dne 28. 1. 2009;
- načrt arhitekture, št. 044/2008 z datumom november 2008, ki ga je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p., Maribor;
- načrt gradbenih konstrukcij, št. 044/2008 z datumom januar 2009, ki ga je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p., Maribor;
- elaborati:
  - geodetski načrt, št. 35/2008 z datumom 17.12.2008, ki ga je izdelala Area- geodetske storitve Igor Mauko s.p., Ruše;
  - zasnova požarne varnosti, št. 044/2008 z datumom januar 2009, ki ga je izdelal DOMES, Sebastijan Brence s.p. iz Maribora.

**IV.** Investitor je dolžan:

1. Zaprositi pri pooblaščenem geodetskem podjetju ali samostojnem podjetniku posamezniku, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev, po dokončanju gradnje pa za njegovo odmero.

2. Izvajanje gradbenih del poveriti registriranemu izvajalcu oz. dela izvajati v lastni režiji pod pogojem, da je zagotovljen gradbeni nadzor po določbah ZGO-1.

3. Če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se bo gradil spremembo pogojev določenih z gradbenim dovoljenjem, je potrebno pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja. Če investitor, ki mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje pred začetkom gradnje ali med gradnjo prenese pravico graditi na novo osebo, se sme na zahtevo te osebe gradbeno dovoljenje spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja je možna samo v času njegove veljavnosti.

4. Po dokončanju gradnje pri tukajšnji upravni enoti zaprositi za uporabno dovoljenje ter vlogi priložiti dokazila iz 3. odstavka 101. člena ZGO-1.

V. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po pravnomočnosti odločbe.

VI. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

## O b r a z l o ž i t e v :

Simonič Vlado, Na terasi 5, Maribor, je dne 12. 8. 2009 vložil pri tukajšnji upravni enoti zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za legalizacijo manj zahtevnega objekta – garaže, zgrajene na zemljiščih parc. št. 323/8 in 323/10, k.o. Zrkovci.

Na podlagi 54. člena ZGO-1, mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanjo priključuje, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon. Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo (4. odstavek 54. člena ZGO-1).

Investitor je zahtevek dopolnjeval do dne 12. 5. 2010, ter priložil sledečo dokumentacijo in listine:

- v izreku cit. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja z vodilno mapo;
- gradbeno dovoljenje, št. 35105/1457/96-1010/14, z dne 23.9.1996, za gradnjo stanovanjskega prizidka k zgradbi na zemljišču parc. št. 323/8, k.o. Zrkovci, izdano Vladu in Branki Simonič iz Maribora, Na terasi 5;
- soglasje lastnikov sosednjega zemljišča parc. št. 318/5, k.o. Zrkovci, Senekovič Dejana in Senekovič Mihaele, k odmiku objekta manj kot 4,0 m od parcelne meje;
- soglasje solastnic nepremičnine parc. št. 323/8, k.o. Zrkovci, Simonič Terezije in Simonič Branke, obe Na terasi 5, Maribor, z dne 15. 3. 2009, da dovoljujeta in soglašata z nameravano gradnjo garaže;
- potrdilo o plačilu nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora v znesku 389,87 EUR;

- potrdilo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Maribor, št. 420-07/806707-KM z dne 16. 12. 2009, o plačilu komunalnega prispevka v znesku 317,18 EUR.

Upravni organ je v postopku, z vpogledom v Zemljiško knjigo, v vložek št. 1072, ugotovil, da je Simonič Vlado, Na terasi 5, Maribor, lastnik nepremičnin parc. št. 323/10 in 323/2, k..o. Zrkovci (po parcelaciji nova parcela št. 323/11, ista k.o.). Nadalje je bilo ugotovljeno, z vpogledom v vložek št. 924, da je imenovani skupaj s Simonič Branko in Simonič Terezijo tudi solastnik nepremičnine parc. št. 323/8, k.o. Zrkovci.

Z vpogledom v Zemljiško knjigo, v vložek št. 1114, je upravni organ ugotovil, da sta Senekovič Dejan in Senekovič Mihaela, Malečnik 1, Malečnik, solastnika nepremičnine parc. št. 381/5, k.o. Zrkovci (pred parcelacijo parcela št. 318, iste k.o.), ter z vpogledom v vložek št. 1064, da je nepremičnina parc. št. 885/2, k.o. Zrkovci, cesta v javnem dobru.

Iz prikaza območja za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki je priložen projektni dokumentaciji na podlagi Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur. l. RS, št. 37/08), je razvidno, da območje za določitev strank sega samo na obravnavani parceli 323/8 in 323/10, k.o. Zrkovci, ki sta v lasti oz. solastnini investitorja.

Tukajšnji upravni organ je kljub s strani investitorja priloženemu soglasju, ponovno obvestil solastnika sosednje nepremičnine parc. št. 318/5, k.o. Zrkovci, Senekovič Dejana in Mihaelo, in ju seznanil, da lahko v roku 8 dni od prevzema dopisa opravita vpogled v projektno dokumentacijo in podata eventualne pripombe. Navedena se v postavljenem roku nista odzvala, zato tukajšnji upravni organ meni, da s gradnjo soglašata.

Upravni organ je na podlagi 4. odstavka 62. člena ZGO-1 o nameravani gradnji z dopisom obvestil Mestno občino Maribor in jo povabil kot stranko v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora je z dopisom št. 35016-302/2009-1, z dne 20. 11. 2009 obvestila tukajšnji upravni organ, da ne priglaša udeležbe kot stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V upravnem postopku je bilo ugotovljeno, da je zemljišče z obravnavano gradnjo po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07 in 111/08) - v nadaljevanju Odlok, opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. V skladu s cit. Odlokom se obravnavani poseg ureja na podlagi Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02 – v nadaljevanju PUP), po katerem se obravnavani parceli nahajata v soseski S 52/1, upoštevaje morfološke enote v območju za individualno stanovanjsko gradnjo- redka pozidava.

Obravnavano območje se v skladu s 1. odstavkom 4. člena cit. PUP trajno ureja s PUP za katera ni predvidena izdelava prostorskih izvedbenih aktov. Skupna merila in pogoji za območja, ki se trajno urejajo s prostorskimi ureditvenimi so določena v 9. členu cit. PUP, in sicer so na območjih, ki se trajno urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji (1. ost. 4. člena) možni naslednji posegi: tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah, funkcionalne izboljšave- rekonstrukcije in adaptacije, dopolnilne in nadomestne gradnje objektov in naprav, gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur, nadzidave in dozidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih v okviru namembnosti morfološke enote, odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb s ciljem očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin, objekti in naprave za potrebe obrambe in zaščite, vodnogospodarske ureditve in novogradnje objektov in naprav javne infrastrukture.

Poleg posegov iz 1. odstavka 9. člena je v območjih individualne stanovanjske zazidave morfoloških enot med drugim dovoljena tudi gradnja dopolnilnih in pomožnih objektov (garaže, drvarnice ipd.) na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše (6. alinea 2. odst. 10. člena PUP).

Novogradnje, nadzidave, prizidave in ostali posegi v prostor naj vzdržujejo vzpostavljeno oblikovno identiteto in homogenost območja. Zato naj se prilagajajo okoliškim objektom in ureditvam po: zasnovi izrabe funkcionalnega zemljišča, odmiku od sosednjih objektov, višini in gradbeni črti, naklonu streh in smereh slemen, barvi streh in fasad, načinu izvedbe ograj in ostalih posegov v prostor. Te zahteve se smiselno upoštevajo tudi pri oblikovanju pomožnih objektov. Na območjih, ki so bila urejena na osnovi prostorskega izvedbenega načrta, morajo novi posegi v prostor upoštevati načelo kontinuitete v oblikovanju ter vzdrževati in izpopolnjevati vizualno enotnost (15. člen PUP).

16. člen PUP določa, da morajo biti v območjih individualne stanovanjske zazidave, v območjih prostostoječih objektov, novi objekti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje ter da so upoštevani požarnovarstveni, sanitarni in drugi tehnični pogoji. Odmik objekta od parcelne meje mora biti 4,0 m. Ta je lahko tudi manjši s soglasjem soseda, in če so zagotovljeni pogoji glede osončenja.

Merila in pogoji prometnega urejanja so navedeni v 18. členu PUP, ki pogojuje, da mora biti do vsake parcele zagotovljen trajen dostop in dovoz. Pogoji glede ureditve parkirišč so navedeni v 22. členu PUP, ki določa na enodružinsko hišo 2 PM + 10% za obiskovalce. Pogoji za komunalno opremo so navedeni v 26. členu PUP, ki pogojuje, da morajo biti objekti v naseljih priključeni na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, v kolikor to obstaja. Pogoje za priključitev podajo upravljalci komunalnih in energetskih naprav.

Glede na zgoraj navedeno se ugotavlja, da je obravnavan poseg dovoljen, saj cit. PUP dopušča graditev garaž na območju za individualno stanovanjsko gradnjo. Objekt je etažnosti P, streha objekta je simetrična dvokapnica s čopi, naklona 28°, krita z opečno kritino, ter se oblikovno prilagaja obstoječi stanovanjski stavbi. Solastnika sosednje nepremičnine sta za odmik garaže, ki je manjši od 4,0 m od njune parcelne meje, podala soglasje. Garaža je priključena na obstoječe nizkonapetostno omrežje v skladu s pogoji upravljalca, dostop do garaže pa je zagotovljen iz javne ceste (parc. št. 885/2, k.o. Zrkovci).

Nadalje je bilo v upravnem postopku na podlagi 66. člena ZGO-1 ugotovljeno, da:

- je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom;
- je projekt izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta;
- ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine;
- so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja;
- je investitorka priložila dokazila o plačanih dajatvah in prispevkih, določenih z zakonom;
- ima investitor pravico graditi na obravnavanih nepremičninah;
- iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.

Ker je predvidena gradnja v skladu z veljavnim prostorskim aktom in so izpolnjeni pogoji iz 66. člena ZGO-1 za izdajo tega dovoljenja, je upravni organ izdal gradbeno dovoljenje v skladu s pogoji 54. člena ZGO-1 ter odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi določb 1. odstavka 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku – (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, sprememba 126/07, sprememba 65/08 – v nadaljevanju ZUP), odloči organ v odločbi o stroških postopka, kdo jih trpi, koliko znašajo ter komu in v katerem roku jih je treba plačati.

Glede na to, da v predmetnem postopku posebni stroški niso nastali, je upravni organ odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

Taksa je plačana po tar. št. 1 in 39 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07 - uradno prečiščeno besedilo, sprememba 126/07 – v nadaljevanju ZUT), v znesku 93,42 EUR.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska c. 48, Ljubljana, v 8 dneh od vročitve odločbe. Pritožba se vloži pisno neposredno ali priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo. Pritožba mora biti plačana po tar. št. 2 ZUT v znesku 14,18 EUR.

Postopek vodila:
Tadeja Kapitanović, udig.
Višji svetovalec II

**NAČELNIK**
**Željko VOGRIN, univ.dipl.prav.**

REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA 26 MARIBOR

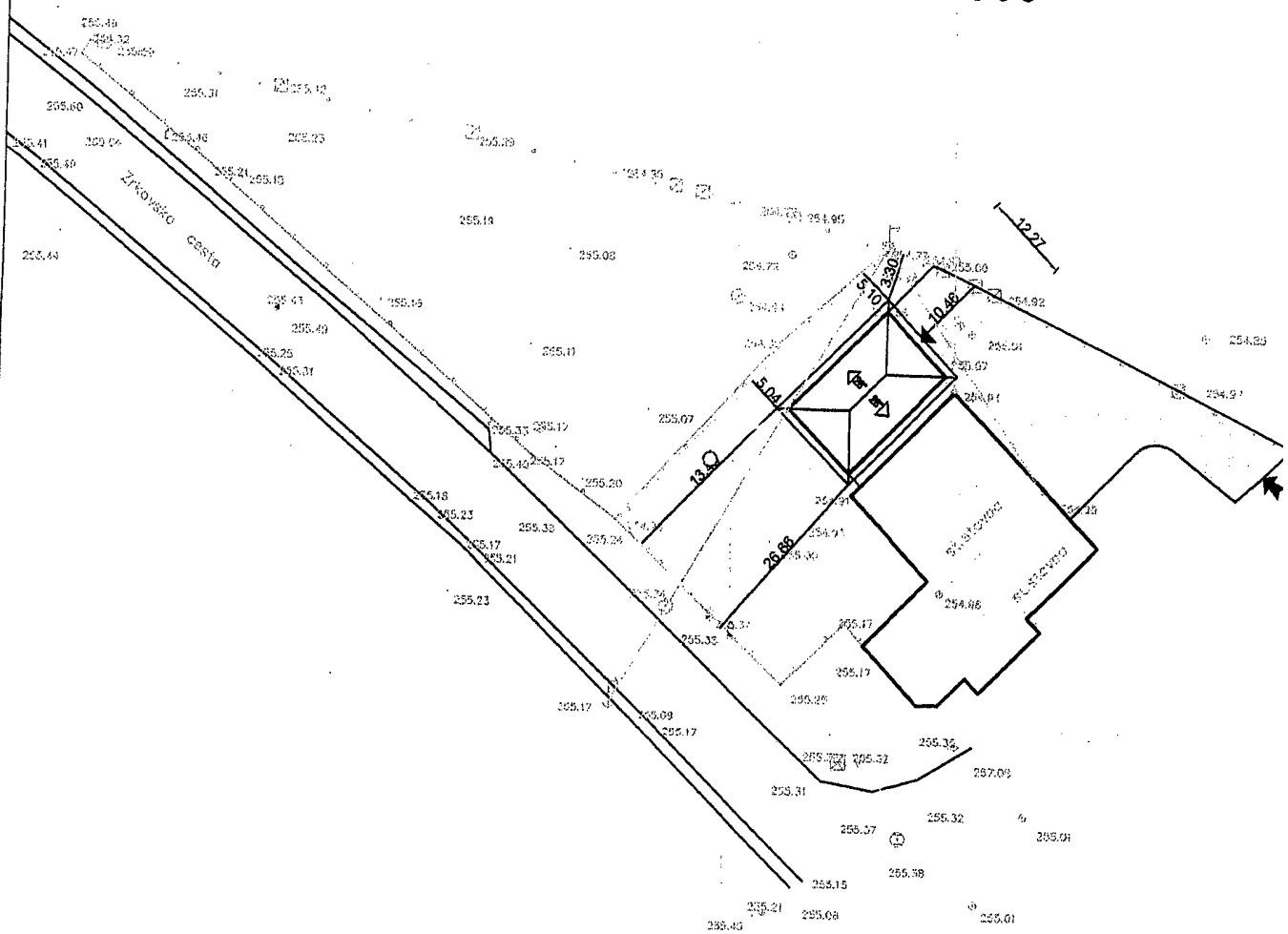
**Vročiti:**

1. Simonič Vlado - **osebno**
   Na terasi 5, Maribor
2. Simonič Terezija - **osebno**
   Na terasi 5, Maribor
3. Simonič Branka - **osebno**
   Na terasi 5, Maribor
4. Senekovič Dejan - **osebno**
   Malečnik 1, 2229 Malečnik
5. Senekovič Mihaela - **osebno**
   Malečnik 1, 2229 Malečnik
6. Elektro Maribor d.d.
   Vetrinjska ulica 2, Maribor
7. Telekom Slovenije, PE Maribor
   Titova cesta 38, Maribor

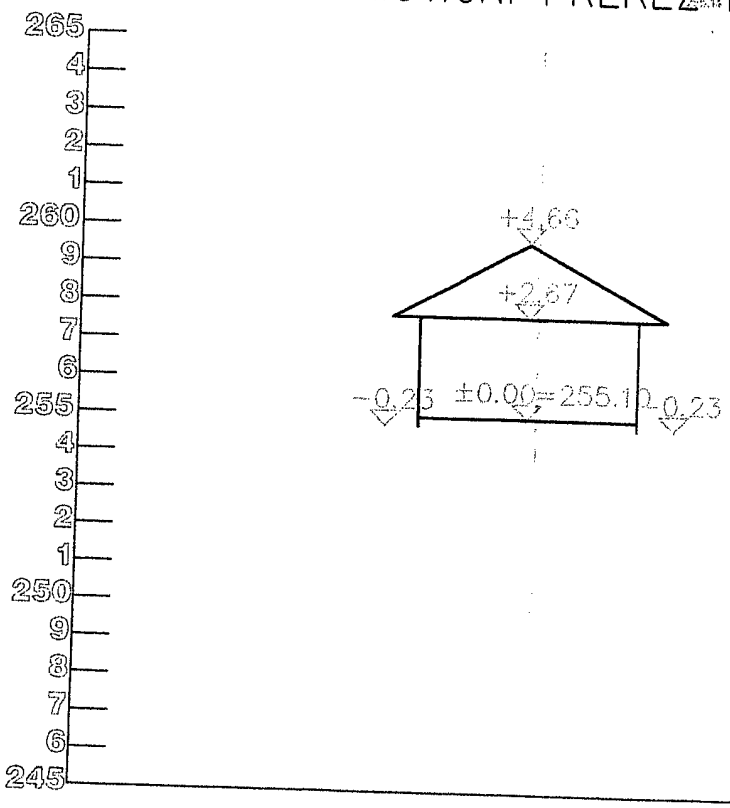
**Vročiti – po e-pošti:**

8. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Enota Maribor
   (IRSOP.OE-MB@GOV.SI)
9. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
   (INFO@JP-GSZ-MB.SI)

# UREDITVENA SITUACIJA M 1:500




# KARAKTERISTIČNI PREREZ M 1:200/200



OPOMBA: Situacija komunalnih vodov je informativna. Točno lokacijo določi upravljelec na terenu samem

LEGENDA:

| OBSTOJEČE: | | PREDVIDENO: |
|---|---|---|
| | KANALIZACIJA - METEORNA | |
| | NNEL | |
| | TELEKOMUNIKACIJA | |
| O | PONIKOVALNICA | O |

VHOD

DOVOZ

GARAŽA - LEGALIZACIJA

STANOVANJSKA STAVBA - NI PREDMET OBDELAVE

ZELENICA

UTRJENA POVRŠINA

Mere kontrolirati na objektu.
V primeru kakršnekoli nejasnosti se obvezno posvetujte s projektantom.

| Sprememba | Opis spremembe | Datum | Podpis |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |


DOMes
Sebastijan Brence s.p.
Podjetje za projektiranje in inženiring
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
www.domes-biro.si, E-mail: info@domes-biro.si


Št. proj: 044/2008-A

Investitor : SIMONIČ VLADO
NA TERASI 5
2000 MARIBOR

Objekt: STANOVANJSKA HIŠA

Namembnost: 11000-enostanovanjske stavbe

| | Ime | Id.št. | Datum | Podpis |
|---|---|---|---|---|
| Odgovorni vodja proj. | PETAR VEKIĆ univ.dipl.inž.arh. | A-0149 | 20.01.09 | |
| Odgovorni projektant: | PETAR VEKIĆ univ.dipl.inž.arh. | A-0149 | 20.01.09 | |
| Sodelavec: | SEBASTIJAN BRENCE inž.gr. | | 20.01.09 | |

Vrsta načrta: NAČRT ARHITEKTURE

Načrt: UREDITVENA SITUACIJA

| Datum: | Merilo: | Vrsta projekta: | Št. priloge |
|---|---|---|---|
| januar 2009 | 1 : 500, 200/200 | PGD | 1 |