Andrej VRABL, univ.dipl.inž.grad.
Stalni sodni izvedenec in cenilec

VS0138753753

POROČILO O OCENITVI TRŽNE NAJEMNINE

Identifikacijski podatki nepremičnine	
Predmet ocenjevanja:	Enodružinska stanovanjska hiša s stavbnim zemljiščem
Naslov:	2000 Maribor, Dogoška cesta 60
K.o.:	680 Tezno
ID znak:	Parcela 680 2209 Parcela 680 2210/1
Pravno stanje nepremičnine	
Lastniki:	ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o., Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje, ¾ Robert Hranilović, Macunova ulica 26, 2000 Maribor, ¼
Ocenjevani delež:	1/1
Identifikacija naročnika ocene vrednosti	
Naročnik:	Okrajno sodišče v Mariboru, opr.št. VL 92134/2021
Datumi	
Ogled nepremičnine:	5.5.2022
Ocenjevanje vrednosti:	5.5.2022
Priprava poročila:	16.5.2022
Rezultati ocenjevanja	
Tržna vrednost 1/1	96.000.-€
Tržna vrednost 1/4	24.000.-€

Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad.
sodni izvedenec in cenilec

Kazalo vsebine in prilog

1.1 Identiteta ocenjevalca vrednosti ... 3
1.2 Identiteta oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena ... 3
1.3 Namen ocenjevanja vrednosti ... 3
1.4 Obseg ocenjenih nepremičninskih pravic ... 3
1.5 Ogled nepremičnine ... 3
1.6 Podlaga vrednosti ... 3
1.7 Predpostavke, omejitve in posebne predpostavke ... 3
1.8 Splošne omejitve ... 4
1.9 Posebne predpostavke ... 4
1.10 Obseg raziskav in postopek dela ... 4
1.11 Standardi ocenjevanja ... 5
1.12 Načini in metode ocenjevanja vrednosti (MSOV 105 2022) ... 5
1.13 Viri podatkov in informacij ... 5
1.14 Seznam uporabljene literature in virov ... 6
1.15 Analiza trga nepremičnin ... 6
1.16 Lokacija- soseska ... 11
1.17 Dostop ... 11
1.18 Stavba in stanovanje ... 12
1.19 Analiza vrednosti ... 13
1.20 Izjava sodnega cenilca/izvedenca ... 15
1.21 Priloge ... 15

1.1 Identiteta ocenjevalca vrednosti

Ocenjevalec:	Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., sodni izvedenec in cenilec, Razlagova ulica 24, 2000 Maribor, telefon 02 2281 980, mob. 040 665 664, e-pošta: av@inventa.si
Sodelavci:	Ocenjevanje sem opravil sam, brez pomoči sodelavcev.
Nepovezanost:	Ocenjevalec vrednosti ni vpleten ali povezan s pregledovanim sredstvom ali strankami pri ocenjevanju vrednosti, niti ne obstajajo nikakršni dejavniki, ki bi lahko omejevali zmožnost ocenjevalca vrednosti, da zagotovi nepristransko in objektivno oceno vrednosti.

1.2 Identiteta oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena

Poročilo je namenjeno za uporabo v predmetnem izvršilnem postopku.

1.3 Namen ocenjevanja vrednosti

Ocena pravic na nepremičnini za potrebe izvršilnega postopka na Okrajnem sodišču v Mariboru, opr.št. VL 92134/2021.

1.4 Obseg ocenjenih nepremičninskih pravic

V poročilu je ocenjene neomejena popolna pravica lastništva.

1.5 Ogled nepremičnine

Ogleda nepremičnine, razpisanega dne 5.5.2022, se je udeležila le predstavnica upnika, Alenka Teržan. Dolžnik se kljub pravilnemu vabljenju (vabilo poslano priporočeno s povratnico se je nesprejeto vrnilo, vabilo z navadno pošto je upnik prejel) .

1.6 Podlaga vrednosti

Tržna najemnina (MSOV 104-2022)
Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemojemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Predpostavke, omejitve in posebne predpostavke

Splošne predpostavke

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

1.8 Splošne omejitve

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

1.9 Posebne predpostavke

Ni posebnih predpostavk.

1.10 Obseg raziskav in postopek dela

Pričujoče pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti je izdelano v skladu z MSOV 103 2022.
Pri izvedbi ocenjevanja sem opravil naslednje raziskave:
a) uvodno analizo okolja (regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.);
b) specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba) z analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja;

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedel naslednje:
- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

Zbral, preveril, analiziral in uskladil sem:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine,
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
- Pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina,
- Upošteval sem Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010 in spremembe (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015)

Opravil:
- opravil izračun površin v skladu s SIST ISO 9836
- izvedel ustrezne ocenitve indikatorjev vrednosti v skladu z veljavnimi MSOV

1.11 *Standardi ocenjevanja*

Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z MSOV-ji in ocenjevalec vrednosti je ocenil primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov.

1.12 Načini in metode ocenjevanja vrednosti (MSOV 105 2022)

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Način pri ocenjevanju stanovanj ni uporabljen, ker za ta namen ni primeren.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

1.13 Viri podatkov in informacij

V postopku ocenjevanja sem se oprl na naslednje sklope podatkov:
- podatki, pridobljeni od lastnika/naročnika
- lastne meritve
- podatki, zbrani iz javnih evidenc: zemljiškoknjižni izpisek, mapna kopija, GURS
- podatki o izvršenih prodajah in oddajah v najem iz naslednjih virov: Trgoskop, lastni arhiv evidence prometa nepremičnin,
- podatki o reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroških: PEG 2020, BKI 2019, lastne analize, razni ponudbeni predračuni,
- Oglaševane ponudbe nepremičnin na različnih spletnih portalih in lastna ponudba

nepremičnin.

1.14 Seznam uporabljene literature in virov

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010) in spremembe (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015)
- Zakon o revidiranju (Uradni list 65/08)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, izdaja 2022
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/2018)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti
- Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti
- Pojasnila strokovnega sveta Inštituta
- Navodila Strokovnega sveta Inštituta
- Metodološka gradiva in priročniki Inštituta:
- Dr. Igor Pšunder, dr Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 7. zvezek Strokovne zbirke Slovenskega inštituta za revizijo (za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin)
- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki- tretja raven.

1.15 Analiza trga nepremičnin

Stanovanja

Po hitri oživitvi stanovanjskega trga se je v drugem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2020 število prodaj stanovanj na ravni države najprej povečalo za 23 odstotkov. Nato se je, kljub skromnemu prometu v januarju in februarju, v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2020 povečalo še za 4 odstotke. Število prodaj se je v letošnjem prvem polletju povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij. Izjema sta Južna okolica Ljubljane in Ostala Slovenija skupaj, kar kaže, da se trgovanje s stanovanji še vedno krepi predvsem v največjih mestih. V Ljubljani je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 večje za 13 odstotkov. Še višja ozirom najvišja je bila rast števila prodaj stanovanj v Celju, kjer je bilo evidentirano število večje za 23 odstotkov. Na vseh ostalih območjih je bila rast števila transakcij s stanovanji podpovprečna. Celje je edino med obravnavanimi območji, kjer je bilo število prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju manjše kot v prvem polletju 2020. Je pa tudi edino, kjer je število prodaj v prvem polletju 2020 v primerjavi z »normalnim« drugim polletjem 2019 celo zraslo, in sicer za petino, medtem ko je bilo na vseh drugih območjih bistveno manjše. Najbolj je sicer v prvem valu epidemije upadlo število prodaj stanovanj v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za več kot 40 odstotkov. V prvem polletju 2021 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2019 število prodaj stanovanj nekoliko višje le v Ljubljani in Celju, na ostalih območjih pa je bilo še vedno opazno manjše. Po pospešeni gradbeni aktivnosti na primarni trg v zadnjih treh letih postopoma prihajajo nova stanovanja. Večina novozgrajenih stanovanj se proda še preden so dokončana 1. Največ je seveda novih stanovanj v glavnem mestu, kjer se je gradbena ekspanzija tudi najprej začela, počasi pa ji bolj ali manj sledijo tudi druga urbana središča. Do sedaj smo za prvo polletje letošnjega leta v Ljubljani evidentirali okoli 130 kupoprodaj novih stanovanj, na ostalih obravnavanih analitičnih območjih pa le nekaj posameznih prodaj, še največ v Celju, okoli 30 2 .

Primat najvišjih cen stanovanj ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v glavnem mestu je bila potem, ko je v drugi polovici leta 2020 prvič v zgodovini presegla 3.000 €/m2, v prvi polovici letošnjega leta že krepko nad to mejo (3.250 €/m2). Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 2.800 in 3.700 €/m2. Po do sedaj evidentiranih podatkih je v letošnjem prvem polletju najvišjo relativno ceno, prek 7.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine, doseglo stanovanje v novozgrajenem vila bloku na Viču. To stanovanje je bilo tudi absolutno najdražje, saj je kupec zanj skupaj s parkirnim prostorom odštel okoli 850.000 evrov. Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v Centru za skoraj 6.800 €/m2, absolutno najdražje pa za Bežigradom za 570.000 evrov. 21Po ravni cen Ljubljani sledi Obala, kjer je bila v prvem polletju 2021 srednja cena rabljenega stanovanja 2.700 €/m2. Cene stanovanj so bile v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.300 do 3.100 €/m2. Najvišjo relativno ceno na območju Obale je dosegel trisobni apartma v Luciji, in sicer skoraj 5.300 €/m2. Najvišjo absolutno ceno pa 140 kvadratnih metrov velik apartma v Portorožu, ki je bil prodan za 530.000 evrov. Na račun ene najvišjih rasti cen v zadnjih letih, po cenah stanovanj

Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1 polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25. percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	**3131**	**1.390**	**1.980**	**2.910**	**1975**	**53**
LJUBLJANA	861	2.840	3.250	3.700	1973	53
MARIBOR	419	1.360	1.550	1.780	1967	52
OBALA	158	2.300	2.700	3.060	1972	56
CELJE	149	1.380	1.600	1.820	1971	52
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	145	2.170	2.500	2.810	1983	54
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	106	2.180	2.500	2.970	2004	58
KRANJ IN OKOLICA	92	2.260	2.520	2.760	1974	56

sledi območje Kranja z ožjo okolico. Srednja cena rabljenega stanovanja je v Kranju v prvi polovici letošnjega leta presegla 2.500 €/m2. Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.250 in 2.800 €/m2. Cene stanovanj so bile v povprečju od 20 do 25 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Najvišjo pogodbeno ceno (skoraj 220.000 evrov) je doseglo štirisobno, 40 let staro stanovanje, relativno najdražja pa je bila garsonjera v 50 let starem bloku, prodana za okoli 4.200 €/m2. Podobne kot v Kranju so cene stanovanj tudi v večjih krajih v okolici Ljubljane. V Severni in Južni okolici Ljubljane (ki med drugim vključujeta Domžale, Kamnik, Medvode, Grosuplje, Vrhniko, Logatec...) je bila v prvi polovici letošnjega leta srednja cena rabljenega stanovanja enaka in je znašala 2.500 €/m2. Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.150 in 3.000 €/m2. Najvišjo absolutno ceno na območju Severne okolice Ljubljane (280.000 evrov) je doseglo petsobno stanovanje v Trzinu, najvišjo relativno ceno (skoraj 4.500 €/m2) pa enosobno stanovanje v Domžalah. Najvišjo absolutno ceno na območju Južne okolice Ljubljane (350.000 evrov) je doseglo stanovanje na Lavrici, s 110-imi kvadratnimi metri uporabne površine in garažo, najvišjo relativno ceno pa dvosobno stanovanje v

dvanajst let starem bloku, prav tako na Lavrici, ki je bilo prodano za okoli 4.100 €/m2. V Mariboru in Celju so cene stanovanj za okoli 20 odstotkov pod slovenskim povprečjem oziroma so več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V prvem polletju 2021 je srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru znašala 1.550 €/m2, v Celju pa 1.600 €/m2. V obeh mestih se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.350 in 1.800 €/m2. Najvišjo absolutno ceno (okoli 315.000 evrov) je v Mariboru doseglo stanovanje v središču mesta, s skoraj 140 kvadratnimi metri uporabne površine in garažo. Relativno najdražje je bilo skoraj 100 kvadratnih metrov veliko stanovanje na Taboru, ki je bilo prodano za 2.600 €/m2. V Celju so najvišje cene v prvi polovici letošnjega leta dosegala stanovanja v središču mesta. Najvišja absolutna cena je bila 230.000 evrov, in sicer za novo štirisobno stanovanje s parkirnimi prostori v stavbi. Najvišje relativne cene so dosegla nova stanovanja v novogradnji, ki so se prodala po cenah prek 2.900 €/m2 za najmanjša stanovanja in okoli 2.700 €/m2 za največja. Tudi rabljeno stanovanje je doseglo najvišjo relativno ceno v središču Celja, in sicer 2.700 €/m2 za garsonjero v bloku iz šestdesetih let.

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se tudi za stanovanjske hiše v zadnjih petih polletjih deleži realiziranih prodaj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali. Za razliko od stanovanj je sicer, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, delež prodaj, ki se sklenejo v največjih petih mestih precej manjši in se konstantno giblje malo nad četrtino vseh prodaj hiš v državi.

V Sloveniji je promet s stanovanjskimi hišami po rekordni rasti v drugem polletju 2020, ko je število prodaj zraslo za 36 odstotkov, v prvem polletju 2021 nekoliko upadel. Število prodaj hiš se je na ravni države zmanjšalo za 5 odstotkov. Za razliko od stanovanj, katerih število prodaj se je v letošnjem prvem polletju povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij, se je to za hiše povečalo le na območju Južne okolice Ljubljane (za 8 odstotkov) in v Mariboru (za 5 odstotkov). Najbolj, za 23 odstotkov, se je število prodaj hiš v prvi polovici letošnjega leta zmanjšalo v Ljubljani in Celju. Torej tam, kjer je bilo po drugi strani v istem obdobju prodanih največ novih stanovanj oziroma se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah najbolj povečalo. Tako kot za stanovanja je bilo edino v Celju število evidentiranih prodaj hiš v prvem polletju 2021 manjše kot v prvem polletju 2020, ko je nastopila epidemija (za 12 odstotkov), hkrati pa je bilo v prvem polletju 2020 tudi večje kot v drugem polletju 2019 (za 20 odstotkov) oziroma pred epidemijo. Na ostalih obravnavanih območjih je število prodaj hiš po nastopu epidemije v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 upadlo. Tako kot za stanovanja je najbolj upadlo na Obali, in sicer za slabo tretjino.

Tako kot stanovanja so tudi hiše v prvem polletju 2021 dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že občutno nad mejo 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 250.000 do 400.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za nekaj več kot milijon evrov. V prvi polovici letošnjega leta je bila statistično po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano Severna okolica Ljubljane, kjer se je večina hiš prodala po ceni med 190.000 in 330.000 evrov, med obravnavanimi območji pa so se tu prodajale v povprečju največje hiše. Cene hiš so bile v povprečju za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, z okoli tri tisoč metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v bližini Vodic, po ceni malo prek 800.000 evrov. Na Obali, kjer se cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih praviloma lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 170.000 do 340.000 evrov. Najdražja hiša na območju Obale je bila prodana v

Portorožu za nekaj manj kot 1.100.000 evrov, kar je bila tudi najdražja do sedaj evidentirana prodaja hiše v prvi polovici leta 2021 v Sloveniji. Po cenah hiš v prvi polovici leta je sledil Kranj z ožjo okolico, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 195.000 do 260.000 evrov. Razpon cen je bil sicer tu med vsemi obravnavanimi območji najmanjši. Cene hiš so bile v povprečju za 25 do 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša na v Kranju je bila prodana za okoli 380.000 evrov, in sicer na območju Stražišča. Na območju Južne okolice Ljubljane se je večina hiš v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 155.000 do 260.000 evrov. Cene so bile v povprečju za 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V povprečju so se tu prodajale hiše zgrajene pred 33-imi leti, kar je pomenilo daleč najnižjo starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana na Brezovici za okoli 460.000 evrov. V Mariboru in Celju so bile cene hiš v prvem polletju letošnjega leta v povprečju za okoli 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V Mariboru je bila večina hiš prodanih po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na obrobju mesta pod Pohorjem za malo več kot pol milijona evrov. V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 120.000 do 195.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 300.000 evrov.

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	**1527**	**60.000**	**115.000**	**200.000**	**1974**	**156**	**720**
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	108	156.000	208.000	260.000	1988	156	570
LJUBLJANA	93	260.000	315.000	401.000	1965	201	440
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	193.000	255.000	330.000	1976	220	540
MARIBOR	76	111.000	152.000	211.000	1972	174	480
OBALA	41	170.000	230.000	335.000	1976	162	460
KRANJ IN OKOLICA	33	197.000	226.000	259.000	1977	204	420
CELJE	23	124.000	160.000	195.000	1968	191	560

Stavbna zemljišča

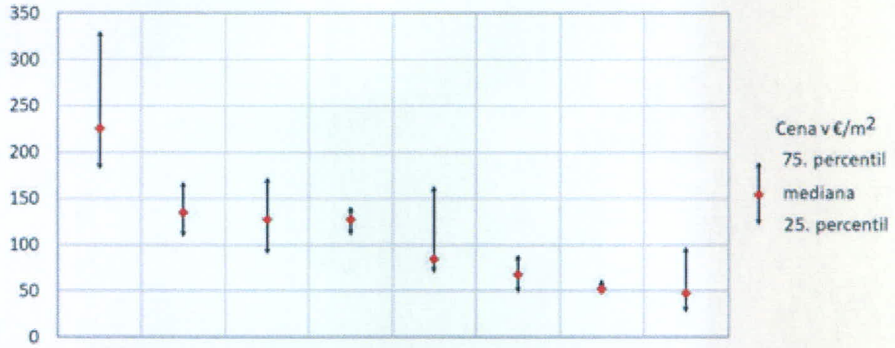
Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno. V prvem polletju 2021 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2020 povečalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih. Z izjemo Celja, kjer pa gre glede na majhno število evidentiranih prodaj zemljišč v zadnjih letih, ki je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe primernih zazidljivih zemljišč, le za statistično zmanjšanje. Prav na vseh obravnavanih območjih je bilo v prvem polletju letošnjega leta število prodaj zemljišč za gradnjo

stanovanjskih stavb občutno večje kot v »normalnem« prvem poletju 2019, kar kaže na izjemno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je primerljiva s tisto pred krizo leta 2008. Po rasti števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb močno izstopa Ljubljana, kjer se je število evidentiranih prodaj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 podvojilo, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa se je povečalo kar za 90 odstotkov. Le v prvi polovici leta 2020, ki jo je zaznamoval prvi val epidemije, je prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v glavnem mestu za kratek čas upadla. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se sicer povečuje kljub razmeroma omejeni ponudbi primernih zemljišč, saj se pokupi praktično vsaka zazidljiva zaplata zemlje ali pozidano zemljišče, ki omogoča nadomestno stanovanjsko gradnjo za trg. Glede na prvo polletje 2019 smo v prvem polletju 2021 zabeležili nadpovprečno rast števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še v Severni okolici Ljubljane in Mariboru. V prvem polletju letošnjega leta je bilo število prodaj v primerjavi s prvim polletjem 2019 v Severni okolici Ljubljane večje za 61 odstotkov, v Mariboru pa za 57 odstotkov.

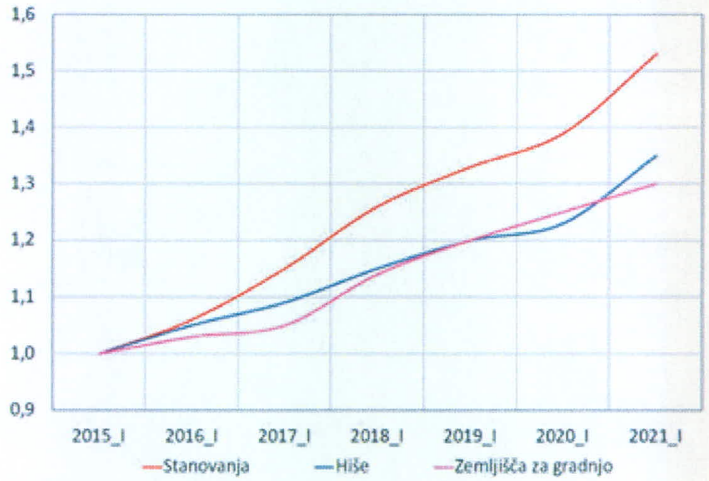
Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m2. Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov. V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj dvakrat višje kot v Kranju in na Obali ter približno 3-krat višje kot v Mariboru. Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

Slika 8: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021



Vir: Slovenski nepremičninski trg 2021-1. polletje.

1.16 Lokacija- soseska

Nepremičnina se nahaja v mestnem predelu Tezno, ob Dogoški, predel z individualno gradnji, ki meji na večje območje vrstne zazidave, v nadaljevanju so stanovanjski bloki.
Zemljišče je komunalno opremljeno s priključki: elektrike, vode, kanalizacije, telefonije/ktv.

1.17 Dostop

Objekt je dostopen po javni cesti parc.št. 680 2215, kakor tudi iz parcele 680 2212/1.

1.18 Stavba in stanovanje

Na parceli 2209 stojita stanovanjska hiša etažnosti K+P+M iz leta 1959 in pritlična zgradba garaža s shrambo. Stanovanjska hiša je masivne zidane izvedbe z AB ploščo nad kletjo in z leseno stropno konstrukcijo nad pritličjem. Ostrešje je leseno, dvokapno, kritina je opečni zareznik, v zelo slabem stanju. Vgrajena so lesena, dvokrilna okna z navadno zasteklitvijo in z zunanjimi roletami ter lesena pleskana notranja vrata obrtniške izvedbe. Zidovi so ometani in beljeni. Tlaki so beton v kleti, topli pod, laminati in keramika v bivalnem delu, vse v zelo slabem stanju.
Izvedene so instalacije elektrike za razsvetljavo (slabo stanje), vode (pretežno demolirano) in odtokov v greznico.
Stavba je v zelo slabem stanju, pred uporabo so potrebna obsežnejša vlaganja. Prisotne so razpoke v konstrukciji zaradi diferenčnega posedanja posameznih delov stavbe. Finalne obdelave, instalacije in toplotni ovoj so popolnoma dotrajani.

Pritlična garaža s shrambo je zidane izvedbe z AB ploščo, vgrajeno je enostavno leseno stavbno pohištvo ter preprosta električna napeljava. Enako kot hiša je potrebna obsežnejše obnove.

1.19 Analiza vrednosti

Izračun površin- izmere, katastrski vpis: Ne
680 2209 in 2210/1

Klet	NTP (m2)	UP (m2)
klet	16,00	0,00
kurilnica	13,20	0,00
Pritličje		
vetrolov	6,65	6,65
wc	1,62	1,62
hodnik	5,71	5,71
kuhinja	13,89	13,89
soba	15,55	15,55
soba	11,78	11,78
kopalnica	2,98	2,98
shramba	2,75	2,75
Mansarda		
hodnik, stp	5,37	5,37
soba	15,67	15,67
soba	37,94	37,94
balkon	2,60	0,00
Dvoriščni objekt		
Garaža, shramba	28,05	0,00
	179,75	119,90

NTP	**179,75**	**m2**
UP	**119,90**	**m2**
NTP/UP	**1,50**	

Zemljišča		
680 2209	311,00	m2
680 2210/1	339,00	m2
Velikost zemljišča	**650,00**	**m2**

Ocenitev indikatorja tržne vrednosti- način tržnih primerjav

Dogoška cesta 60			2000 Maribor			680 2209 in 2210/1		
NTP m2	UP m2	Leto gradnje	Prenove		NTP/UP	TV €/m2		
179,75	119,90	1959	brez		1,50	536		

Primerljive prodaje									
Naslov	Dogoška 58			Slekovčeva 4			Mejna 37		
ID Trgoskop	550944			556766			558437		
NTP m2	120,40			194,90			277,30		
UP m2	76,30			126,20			151,20		
Parcela	459,00			496,00			466,00		
Prodajna cena	130.000 €			98.000 €			150.000 €		
Datum prodaje	4. 6. 2021			26. 7. 2021			1. 9. 2021		
PC/m2	1.080 €			503 €			541 €		
Prilagoditve									
Čas prodaje	94 €	8,70%	4. 6. 2021	28 €	5,60%	26. 7. 2021	30 €	5,60%	1. 9. 2021
lokacija	0 €	0,00%	enaka	0 €	0,00%	enaka	0 €	0,00%	enaka
Velkost parcele	82 €	7,64%	459,00	31 €	6,16%	496,00	40 €	7,36%	466,00
Tip objekta	0 €	0,00%	enak	0 €	0,00%	enak	0 €	0,00%	enak
Standard objekta	-162 €	-15,00%	boljši	0 €	0,00%	enak	-43 €	-8,00%	boljši
Stanje prenov	-360 €		boljše	-120 €		boljše	-180 €		boljše
Velikost	-54 €	-5,00%	manjša	0 €	0,00%	enaka	27 €	5,00%	večja
Razmerje NTP/UP	21 €	1,97%	1,58	6 €	1,13%	1,54	45 €	8,37%	1,83
Prilagojena cena	701 €			448 €			460 €		

Indikator tržne vrednosti (€/m2)		536 €
Indikator tržne vrednosti (način tržnih primerjav)		96.347 €
Ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičnine na dan ocenjevanja		**96.000 €**
Tržna vrednost solastniškega deleža 1/4		**24.000 €**

Maribor, 16.5.2022

1.20 Izjava sodnega cenilca/izvedenca

Cenilec Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, izjavljam, da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja v tem poročilu.
Izjavljam, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV 2017 in ostalimi zavezujočimi pravili Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti.
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:
– imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine, ki je predmet tega poročila;
– je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
– da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
– so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
– so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
– nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
--nisem sam ali z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene,
– plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
– sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
– so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti
-da nimam trenutnega ali potencialnega konflikta interesov v zvezi z rezultatom vrednotenja

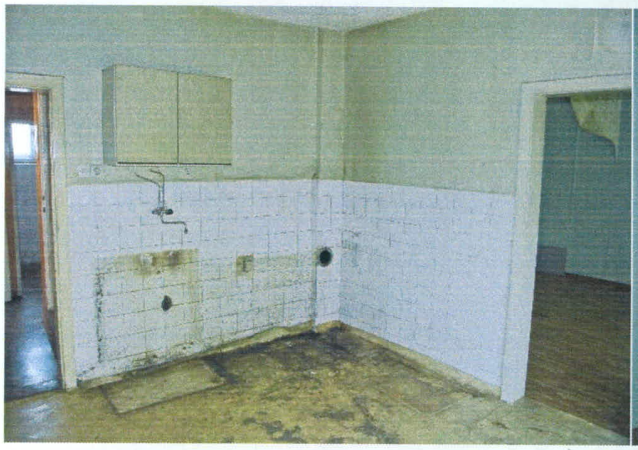
Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec in cenilec

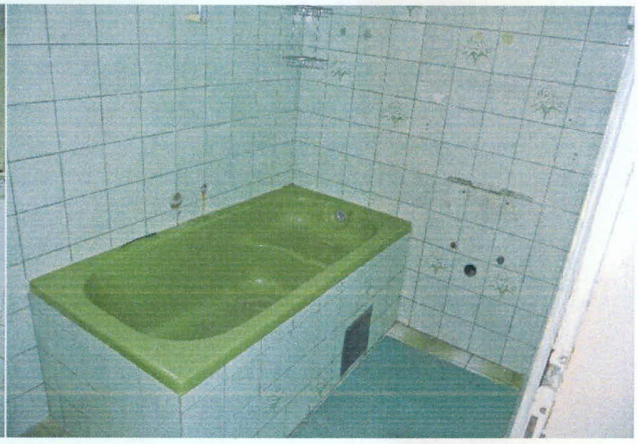
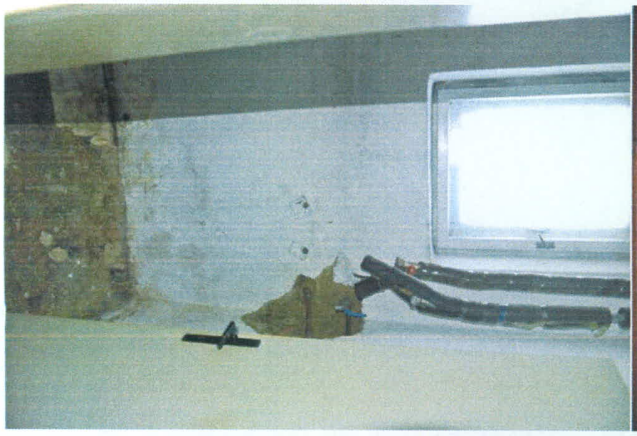
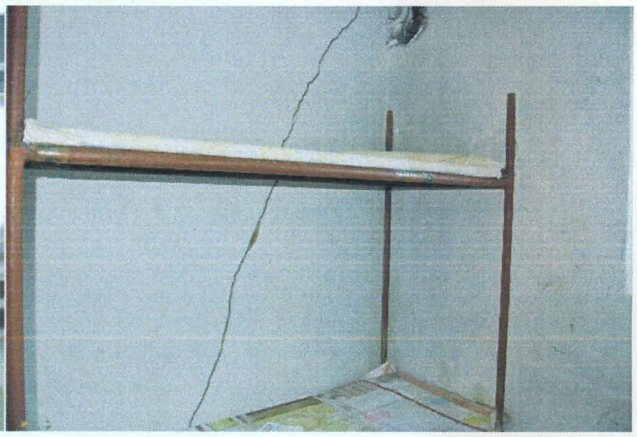
V Mariboru, 16.5.2022

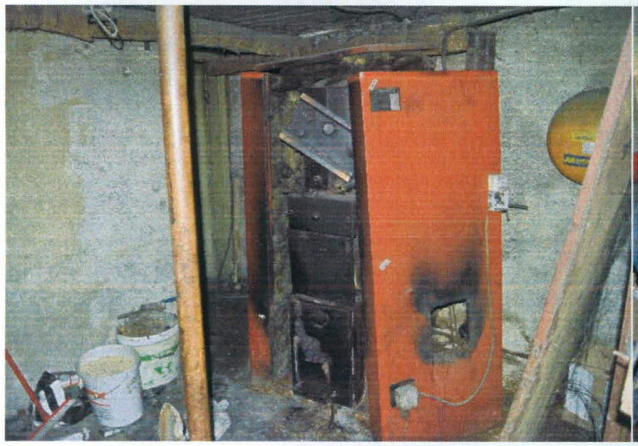
Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., stalni sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo in pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo in cenilec stvarnega premoženja- nepremičnine

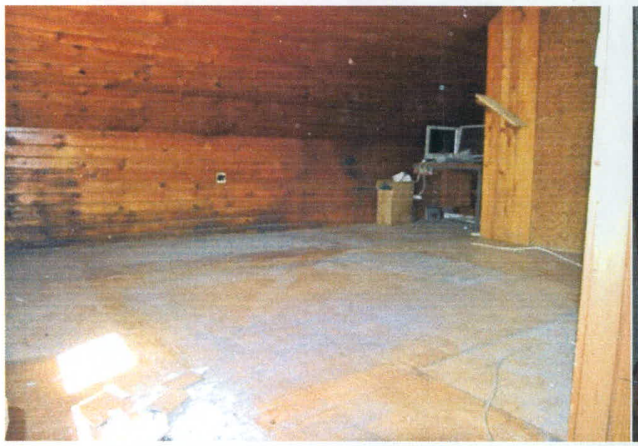
Poklicne kvalifikacije:
- Univerzitetna diploma iz gradbeništva na univerzi v Mariboru, fakulteti za gradbeništvo 1980.
- Delo in vodenje razvojnega oddelka v večjem slovenskem gradbenem podjetju 1979-1991
- Po opravljenih izpitih imenovanje za stalnega sodnega izvedenca in cenilca za področje gradbeništva 1990
- Delo in vodenje podjetja Inventa d.o.o., pretežna dejavnost ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nepremičninska agencija, izvedenska dela iz področja gradbeništva, gradbene tehnologije od 1991 do danes
- Pridobitev potrdila o strokovnem znanju za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin leta 2006
- Pridobitev dovoljenja in odločb o podaljšanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2022, veljavnost zadnje odločbe do 23.2.2025.

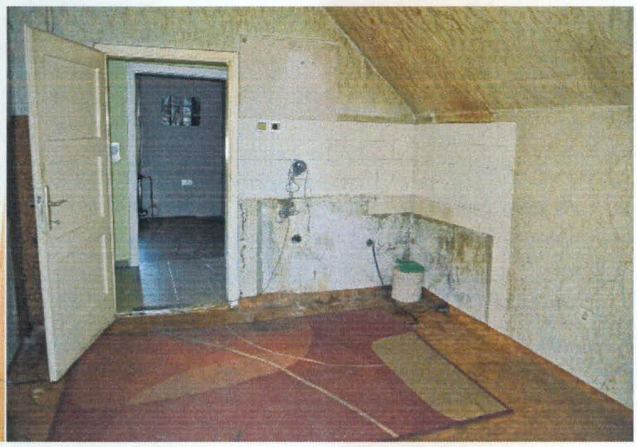
1.21 Priloge









Podatki o parceli

Katastrska občina 680 TEZNO, številka parcele 2209

Površina parcele (m^2)	311	Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin, Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m^2)	311

DEJANSKA RABA	**DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)**
poseljena zemljišča	66,9
poseljena zemljišča tloris stavbe	33,1

NAMENSKA RABA	**DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)**
območja stanovanj	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ALTIDA, SVETOVANJE IN STORITVE D.O.O.	Celje, Miklošičeva ulica 9, 3000 Celje	8394148	3/4	Lastnik

Stavbe na parceli 2

Katastrska občina 680 TEZNO, številka stavbe 2392

Katastrski vpis	Ne	Število delov stavbe	1
		Grafični prikaz	

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin, Kataster stavb, Zbirni kataster GJI, Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Maribor, Dogoška cesta 60

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
680 TEZNO	2209	*87,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	7,3
LETO IZGRADNJE STAVBE	1959
ŠTEVILO STANOVANJ	1

Zasebnost - Pogo

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	2002
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne ↑

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

Katastrska občina 680 številka stavbe 2392 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Dogoška cesta 60
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	75,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	110,1
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
nerazporejen prostor	*7,1
odprta terasa, balkon, loža	2,7
klet	25,2
bivalni prostor	75,1

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

Katastrska občina 680 TEZNO, številka stavbe 2420

Katastrski vpis	Ne	Število delov stavbe	2
		Grafični prikaz	

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
680 TEZNO	2209	*17,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	2,6
LETO IZGRADNJE STAVBE	1965
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	1	Garaža	Ne

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ■ Drugi upravljalci

Katastrska občina 680 številka stavbe 2420 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	17,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	17,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
garaža	17,1

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

2	2	Pomožni kmetijski del stavbe	Ne	↑

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Drugi upravljalci

Katastrska občina 680 številka stavbe 2420 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	17,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	17,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
kmetijski prostor	17,1

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

2020 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. Verzija: 000.000.025 Build: 26.01.2022 10:07:10

Podatki o parceli

Katastrska občina 680 TEZNO, številka parcele 2210/1

Površina parcele (m^2)	339	Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m^2)	339
DEJANSKA RABA	**DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)**
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	**DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)**
območja stanovanj	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ALTIDA, SVETOVANJE IN STORITVE D.O.O.	Celje, Miklošičeva ulica 9, 3000 Celje	8394148	3/4	Lastnik

Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

2020 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. Verzija: 000.000.025 Build: 26.01.2022 10:07:10

Zasebnost - Pogoji

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.5.2022 - 12:53:35

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 680 2209

katastrska občina 680 TEZNO **parcela** 2209 (ID 274411)

Plombe:

zadeva	Dn 99979/2022 (ID postopka: 3225046)
začetek postopka	13.05.2022 09:00:46
čas začetka učinkovanja	13.05.2022 09:00:46
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 25900/2022

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15564097
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 3112972******
   osebno ime: Robert Hranilović
   naslov: Macunova ulica 026, 2000 Maribor

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22409165	01.03.2022 09:00:55	401 - vknjižena hipoteka
22493355	07.04.2022 10:00:55	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20746178
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/4
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22409165
čas začetka učinkovanja 01.03.2022 09:00:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 2209 (ID 274411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.187,83 EUR

obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 17.02.2021
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.187,83 EUR, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 25. 01. 2022, opr.št. VL 92134/2021 in v predlogu za izvršbo.
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
15564097

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22409166	01.03.2022 09:00:55	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22409166
čas začetka učinkovanja 01.03.2022 09:00:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka VL 92134/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlag sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 25. 01. 2022, opr.št. VL 92134/2021.

ID pravice / zaznambe 22493355
čas začetka učinkovanja 07.04.2022 10:00:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 2209 (ID 274411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.993,20 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.01.2022
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.993,20 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 03.03.2022, opr.št. VL 15099/2022.
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
15564097

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22493356	07.04.2022 10:00:55	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22493356
čas začetka učinkovanja 07.04.2022 10:00:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 15099/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 03.03.2022, opr.št. VL 15099/2022.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.5.2022 - 12:54:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 680 2210/1

katastrska občina 680 TEZNO **parcela** 2210/1 (ID 609535)

Plombe:

zadeva	Dn 99979/2022 (ID postopka: 3225046)
začetek postopka	13.05.2022 09:00:46
čas začetka učinkovanja	13.05.2022 09:00:46
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 25900/2022

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15564099
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 3112972******
   osebno ime: Robert Hranilović
   naslov: Macunova ulica 026, 2000 Maribor

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22409165	01.03.2022 09:00:55	401 - vknjižena hipoteka
22493355	07.04.2022 10:00:55	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20746177
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/4
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22409165
čas začetka učinkovanja 01.03.2022 09:00:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 2209 (ID 274411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.187,83 EUR

obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 17.02.2021
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.187,83 EUR, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 25. 01. 2022, opr.št. VL 92134/2021 in v predlogu za izvršbo.
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
15564099

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22409166	01.03.2022 09:00:55	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22409166
čas začetka učinkovanja 01.03.2022 09:00:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka VL 92134/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlag sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 25. 01. 2022, opr.št. VL 92134/2021.

ID pravice / zaznambe 22493355
čas začetka učinkovanja 07.04.2022 10:00:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 2209 (ID 274411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.993,20 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.01.2022
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.993,20 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 03.03.2022, opr.št. VL 15099/2022.
imetnik:
1. matična številka: 8394148000
   firma / naziv: ALTIDA, svetovanje in storitve d.o.o.
   naslov: Miklošičeva ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
15564099

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22493356	07.04.2022 10:00:55	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22493356
čas začetka učinkovanja 07.04.2022 10:00:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 15099/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 03.03.2022, opr.št. VL 15099/2022.