



Opr. št. VL 74109/2018

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Prejeto neposredno po pošti navadno - pripravljeno

v 3 izvodih z(iz) pril. in nadpisi dne

- 5. 05. 2023

Priloge je takodirno z EUR postano pripravljeno na receptu dne  
sodnih, upr. taksa kotirani je priimela z EUR - prejeto brez taksa prejeto  
Priloge pristojnega davca sodišča:

Visciani

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI  
CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC  
stanovanja št. 14 v II. nadstropju stavbe  
na naslovu Goriška ulica 5, Maribor**



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF THE HISTORY OF ARTS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILLINOIS

**1.0 NASLOVNA STRAN**

**PRAVDNA ZADEVA:** Opr. št. VL 74109/2018

**PREDMET POROČILA:** Ocenitev tržne vrednosti stanovanja št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje

**NASLOV NEPREMIČNINE:** Goriška ulica 5, Maribor

**PARCELNA ŠTEVILKA, KATASTRSKA OBČINA:** Parcela št. 179 k.o. Spodnje Radvanje

**DOLŽNIK:** Mariel Jderič, Bundesallee 109, Berlin, Nemčija

**UPNIK:** Staninvest d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor

**CENILEC:** Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. grad., Jarčeva ulica 39, 2000 Maribor.

**KRAJ in DATUM:** Maribor, 28.04.2023

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 28.04.2023 znaša (zaokr.):

**75.000 €**

## 2.0 SPREMNO PISMO

Sodni cenilec za gradbeništvo splošno  
in nepremičnine  
David Cafnik, dipl.inž.grad.  
Jarčeva ulica 39  
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 Mariel Jerič, Bundesalle 109, Berlin, Nemčija z namenom, da podam oceno vrednosti stanovanja za potrebe sodnega postopka. Predmet ocenjevanja je stanovanje št. 14 v II. nadstropju stavbe, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje, na naslovu Goriška ulica 5, Maribor.

Ocenitev tržne vrednosti stanovanja št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor sem opravil v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

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.

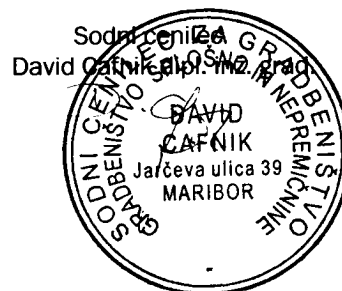
Pri ocenjevanju tržne vrednosti stanovanja št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor sem uporabil način tržnih primerjav. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna vrednost stanovanja št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor na dan 28.04.2023:

**75.000 €**

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,





**3.0 SEZNAM VSEBINE**

<b>1.0</b>	<b>NASLOVNA STRAN .....</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>SPREMNO PISMO .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>SEZNAM VSEBINE.....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>POVZETEK.....</b>	<b>5</b>
4.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	5
4.2	IDENTIFIKACIJA STRANKE .....	5
4.3	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE.....	5
4.4	PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE, DOSTOP DO NEPREMIČNINE IN OPIS PRAVIC NA NEPREMIČNINI.....	5
4.5	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE .....	5
4.6	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE, KI JO JE POTREBNO OVREDNOTITI.....	5
4.7	PODLAGA VREDNOSTI .....	5
4.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
4.9	DATUM IZDELAVE POROČILA .....	5
4.10	OBSEG RAZISKAV.....	6
4.11	NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA.....	6
4.12	POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA .....	6
4.13	POTRDITEV DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV.....	7
4.14	OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE .....	7
<b>5.0</b>	<b>PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNE OBČINE MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>9</b>
5.1	PODRAVSKA REGIJA.....	9
5.2	MESTNA OBČINA MARIBOR.....	9
5.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....	10
<b>6.0</b>	<b>PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE .....</b>	<b>14</b>
6.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	14
6.2	OGLED NEPREMIČNE .....	14
6.3	LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE .....	14
6.4	URBANISTIČNI PREDPISI IN UPRAVNA DOVOLJENJA .....	15
6.5	OPIS STANJA STANOVANJA.....	16
6.6	POVRŠINE NEPREMIČNINE.....	16
<b>7.0</b>	<b>ANALIZA PODATKOV.....</b>	<b>17</b>
7.1	NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA.....	17
7.2	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV .....	17
<b>8.0</b>	<b>USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST .....</b>	<b>22</b>
8.1	KONČNA USKLADITEV .....	22
8.2	KONČNA OCENA VREDNOSTI .....	22
<b>9.0</b>	<b>VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI .....</b>	<b>23</b>
<b>10.0</b>	<b>PRILOGE.....</b>	<b>23</b>
<b>11.0</b>	<b>IZJAVA CENILCA.....</b>	<b>23</b>

#### 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 pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije David Cafnik, dipl. inž. grad., Jarčeva ulica 39, 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 lastniku nepremičnine

Lastnik ocenjevane nepremičnine – stanovanja št. 14 (ID znak: del stavbe 678-522-96; ID 6920230) s pripadajočim zemljiščem v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje je po podatkih Zemljiške knjige podjetje SGP Stavbar podjetje visoke gradnje d.o.o. v stečaju, Industrijska ulica 13, Maribor. Po navodilih sodišča bi naj bila lastnica stanovanja Mariel Jerič, Bundesallee 109, Berlin, Nemčija do celote.

##### 4.4 Pravno stanje nepremičnine, dostop do nepremičnine in opis pravic na nepremičnini

Ocenjevana nepremičnina je vpisana v Zemljiško knjigo. V Zemljiški knjigi je vpisana zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice na ocenjevani nepremičnini. Dostop do stavbe v kateri je ocenjevano stanovanje je po javni asfaltirani cesti, nato pa po skupnem stopnišču do ocenjevanega stanovanja. Imetnik lastninske pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem stanovanjem.

##### 4.5 Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine

Namen ocenitve vrednosti stanovanja št. 14 (ID znak: del stavbe 678-522-96; ID 6920230) s pripadajočim zemljiščem v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga v sodnem postopku.

##### 4.6 Identifikacija nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje št. 14 (ID znak: del stavbe 678-522-96; ID 6920230) s pripadajočim zemljiščem v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje

##### 4.7 Podlaga vrednosti

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

##### 4.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 28.04.2023. Nepremičnina je ocenjena na stanje ob ogledu.

##### 4.9 Datum izdelave poročila

Datum poročila je 28.04.2023

#### 4.10 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,
8. zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.

AD 1.) Opravi 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.) Opravi sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravi.

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 ocenjevano nepremičnine sem opravi opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine in raziskave zemljišča niso bile opravi, ne prevzamam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.

AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opravi. 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 opravi terenske preiskave.

AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

AD 8.) Nisem opravi vpogleda v gradbeno dokumentacijo (gradbeno in uporabno dovoljenje), zato ne morem podati mnenja o skladnosti gradnje.

#### 4.11 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.

#### 4.12 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 uskladi 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 načinu 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 naslednji način ocenjevanja:

- način tržnih primerjav

**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.

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

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 31. januarja 2022 dalje.

#### 4.14 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 ocenjevana 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 ocenjevana 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**

Podravska regija naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdno 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<sup>2</sup>. 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 peščenecv;
- Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

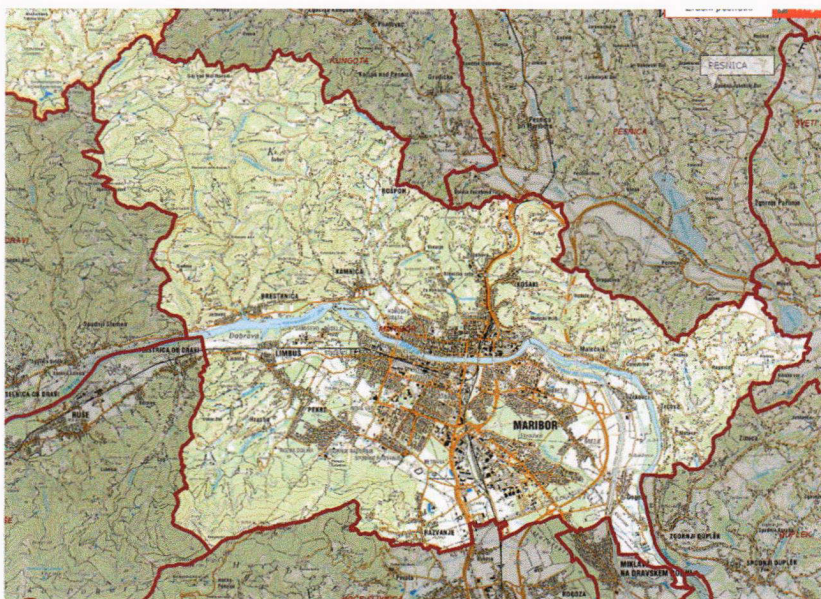
**Dostop in logistične možnosti**

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 ...).



Slika 1: Prikaz Mestne občine Maribor (Vir: GIS I občina)



**Gospodarstvo**

Po podatkih AJPes – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30.09.2022 registriranih 13.598 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,22% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,78%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

**Demografski podatki**

Po podatkih, SURS-a, je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu tretje četrtletje 2022 63,175 delovno aktivnih prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je znašala 8,40% in je v rahlem padu 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 km <sup>2</sup> *	Plače (mesečne) v €*		Stopnja brezposelnosti*
			Bruto	Neto	
Mestna občina Maribor	112.642	147	1.885,03	1.236,21	8,40 %
Podravska regija	319.114	2.170	1.830,35	1.205,34	6,40 %
Slovenija			1.986,82	1.295,01	5,30 %

\* Vir podatkov: Statistični urad RS za 3.četrletje 2022, ZRSZ in Ajpes za november 2022

**5.3 Analiza trga nepremičnin****CENE NEPREMIČNIN<sup>1</sup>**

V prvi polovici letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja. Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo. Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarne podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnje zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

**OBSEG IN VREDNOST POSLOV**

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarne podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

<sup>1</sup> Vir: Polletno poročilo GURS za leto 2022



**Preglednica 1:** Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Število pogodb (v tisočih)	13,6	17,8	17,9	18	17,3
Vrednost pogodb (v milijardah €)	0,95	1,37	1,43	1,44	1,40

Opomba:

Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni.

**Preglednica 2:** Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2020, 2021 in 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež	2022_I - vrednost (v mio €)	2022_I - delež
Stanovanja	405	41,4 %	594	40,1 %	581	39,8 %
Hiše	268	27,4 %	394	26,6 %	440	30,1 %
Zemljišča za gradnjo stavb	123	12,6 %	205	13,8 %	200	13,7 %
Pisarne	46	4,7 %	53	3,6 %	45	3,1 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	41	4,2 %	113	7,6 %	45	3,1 %
Industrijske nepremičnine	23	2,3 %	25	1,7 %	39	2,7 %
Kmetijska zemljišča	25	2,5 %	30	2,0 %	33	2,2 %
Pozidana zemljišča	13	1,4 %	38	2,6 %	26	1,8 %
Gozdna zemljišča	8	0,9 %	11	0,7 %	17	1,1 %
Turistični objekti	10	1,0 %	8	0,6 %	16	1,1 %
Ostale nepremičnine	10	1,0 %	6	0,4 %	11	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	6	0,6 %	7	0,5 %	9	0,6 %

Opomba:

Za prikaz vrednosti tržnega prometa po vrstah nepremičnin so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Po preliminarnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala dobro milijardo evrov oziroma 70 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila na primer vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči le okoli 125 milijonov evrov, delež v skupnem prometu z nepremičninami pa slabih 9 odstotkov. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

#### PRODAJA STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN.

Za prvo polletje 2022 je GURS evidentirala skoraj 8.500 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin oziroma za 6 odstotkov manj kot v drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število kupoprodaj manjše za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19, pa je bilo večje za dobro četrtino.



Preglednica 3: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>Stanovanjske nepremičnine skupaj</b>	<b>6.698</b>	<b>8.602</b>	<b>8.814</b>	<b>9.066</b>	<b>8.477</b>
Stanovanja	4.175	5.153	5.451	5.385	4.890
Hiše	2.523	3.449	3.363	3.681	3.587

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,  
 - kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Na primarnem trgu so v prvem polletju 2022 kupoprodaje novih stanovanj predstavljale 2 odstotka od do sedaj evidentiranih kupoprodaj vseh stanovanj, prodaje novih hiš pa slab odstotek od vseh prodaj stanovanjskih hiš. Glede na to, da prodaje na primarnem trgu praviloma evidentiramo s precej daljšim časovnim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu, ocenjujemo, da je delež prodanih novih stanovanj v prvem polletju letošnjega leta dejansko znašal okoli 10 odstotkov, novih hiš pa do 2 odstotka. To pa je približno toliko kot v prvem polletju lanskega leta ter bistveno več kot v prvem polletju 2020, ko je prodaja novih stanovanj v prvem valu epidemije zastala še bistveno bolj kot prodaja rabljenih stanovanj.

**STANOVANJSKE NEPREMIČNINE**

V prvem polletju 2022 je bilo slabi dve tretjini vseh kupoprodaj stanovanj v državi sklenjenih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) in v okolici Ljubljane. Delež Ljubljane, kjer se seveda sklene največ kupoprodaj, je znašal slabo četrtno vseh kupoprodaj v državi. V zadnjih petih polletjih se sicer deleži realiziranih kupoprodaj stanovanj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali.

Preglednica 8: Polletno število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>4.175</b>	<b>5.153</b>	<b>5.451</b>	<b>5.385</b>	<b>4.890</b>
LJUBLJANA	1.064	1.372	1.558	1.261	1.180
MARIBOR	513	613	621	743	613
OBALA	248	319	327	338	357
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	178	247	280	244	230
CELJE	222	174	220	224	196
KRANJ Z OKOLICO	126	136	141	214	176
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	133	164	155	202	153
Ostala Slovenija skupaj	1.691	2.128	2.149	2.159	1.985

Na ravni države se je, zaradi oživitve stanovanjskega trga po prvem valu epidemije, v drugem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2020 število prodaj stanovanj najprej povečalo za 23 odstotkov. Nato se je v prvem polletju 2021, kljub skromnemu prometu v januarju in februarju, ki je bil posledica ponovnih omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi drugega vala epidemije, število prodaj v primerjavi z drugim polletjem 2020 povečalo še za okoli 5 odstotkov. V drugem polletju 2021 je število prodaj ostalo praktično na isti ravni, v prvem polletju 2022 pa se je po še začasni podatkih zmanjšalo za 9 odstotkov, pri čemer ocenjujemo, da bo po končnih podatkih to zmanjšanje okoli 5-odstotno. Število prodaj stanovanj se je sicer v letošnjem prvem polletju zmanjšalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih, razen Obale. Na Obali se je število prodaj v primerjavi z drugim polletjem 2021 že po trenutnih podatkih povečalo za 6 odstotkov. Letošnjo rast števila transakcij s stanovanji na Obali gre pripisati velikemu povpraševanju in dejstvu, da je v prvem polletju 2020, ob prvem valu epidemije najbolj upadlo število prodaj stanovanj prav v Kopru oziroma na Obali, kjer se je takrat zmanjšalo za več kot 40 odstotkov. V Ljubljani je prišlo do občutnega padca števila prodaj stanovanj že v drugem polletju 2021, ko se je število prodaj zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov. V prvem polletju 2022 pa se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo še za okoli 5 odstotkov. Največje padce števila prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju je GUSR zabeležil na območjih, kjer je bila rast števila prodaj v drugem polletju 2021 rekordna. Po ocenah GURS-a je na območju Kranja in okolice, kjer se je število prodaj stanovanj v drugem polletju 2021 povečalo za več kot 50 odstotkov, in na območju Maribora, kjer se je v drugem polletju 2021 povečalo za skoraj 20 odstotkov, v prvem polletju 2022 upadlo za več kot 15 odstotkov. Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer se je število prodaj v drugem polletju 2021 povečalo za 30 odstotkov, pa je upadlo za več kot 20 odstotkov. Na ostalih območjih, razen Celja, kjer je po naši oceni število prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju upadlo za več kot 10 odstotkov, je bil upad števila prodaj manjši od slovenskega povprečja.



Na primarni trg po pospešeni gradbeni aktivnosti v zadnjih letih postopoma prihajajo nova stanovanja. 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 260 kupoprodaj novih, dokončanih stanovanj 1. Na ostalih območjih pa smo evidentirali le nekaj posameznih prodaj, vendar se v bodoče pričakuje bistveno več prodaj novogradenj tudi drugod 2. Glede na trenutni obseg gradnje sicer ocenjujemo, da bo v Ljubljani do konca leta 2024 prišlo na trg še vsaj 2300 novih stanovanj, na Obali pa okoli 400.

#### ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB

V Sloveniji se je po prvem polletju 2020, ko je bilo trgovanje z nepremičninami zaradi epidemije praktično onemogočeno, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb rekordno povečalo. V drugem polletju 2020 je tako na ravni države število prodaj zraslo za 56 odstotkov. Visoka rast števila prodaj zazidljivih zemljišč se je nadaljevala tudi v prvem polletju 2021, ko je njihovo število zraslo še za 16 odstotkov. V drugem polletju 2021 pa je za razliko od prodaje stanovanj in hiš, ki je še rasla, prodaja zazidljivih zemljišč upadla za 6 odstotkov, v prvem polletju letošnjega leta pa po naši oceni še za okoli 5 odstotkov.

**Preglednica 10** Polletno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2.020</b>	<b>3.144</b>	<b>3.655</b>	<b>3.427</b>	<b>3.189</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	130	209	299	269	215
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	88	154	189	153	165
LJUBLJANA	89	111	235	120	141
MARIBOR	42	90	99	94	79
KRANJ Z OKOLICO	42	80	98	75	78
OBALA	54	58	77	92	75
CELJE	16	20	19	32	22
Ostala Slovenija	1.559	2.422	2.639	2.592	2.414

V prvem polletju 2022 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo na večini obravnavanih analitičnih območjih. V Ljubljani in njeni Severni okolici ter Kranju z okolico, se je število prodaj po velikem upadu v drugem polletju 2021 ponovno povečalo, kar kaže da se povpraševanje, zaradi pomanjkanja ponudbe primernih zemljišč in visokih cen stanovanjskih nepremičnin, seli tudi v bližnjo okolico glavnega mesta. Že po začasnih podatkih se je število prodaj v Ljubljani povečalo za 18 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane za 8 odstotkov, v Kranju z okolico pa za 4 odstotke. V Južni okolici Ljubljane je prodaja zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2022 znatno upadla, saj se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Za več kot 15 odstotkov se je zmanjšalo tudi število prodaj na Obali in v Mariboru. Največji padec števila prodaj zazidljivih zemljišč v letošnjem prvem polletju, več kot 30-odstoten, je GUSR zabeležil v Celju, a je ta podatek zaradi absolutno gledano majhnega prometa z njimi bolj ali manj statistične narave.



**6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE****6.1 Identifikacija nepremičnine**

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje. Nosilni material stavbe je kombinacija opeke in armiranega betona. Strešna konstrukcija je polna armiranobetonska plošča, pokrita s črno kritino (obnova leta 1997). Fasada stavbe je toplotno izolirana po sistemu Demit z izdelanim zaključnim slojem (obnova leta 2011). Stavba je priključena na vodovodno, električno, CATV in plinsko omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo. Ogrevanje stavbe je daljinsko. Do stavbe vodi asfaltirana cesta.

**6.2 Ogljed nepremične**

Ogljed nepremičnine je dne xx.xx.2017 opravil David Cafnik v prisotnosti sodnega izvršitelja Jožeta Želja.

**6.3 Lokacija ocenjevane nepremičnina**

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Goriški ulici v Mariboru. V bližini ocenjevane nepremičnine so druge večstanovanjske stavbe, nakupovalni center Mercator, gasilski dom,....

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine
678 SPODNJE RADVANJE	179	589	NE	0,00	

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Zemljiški kataster

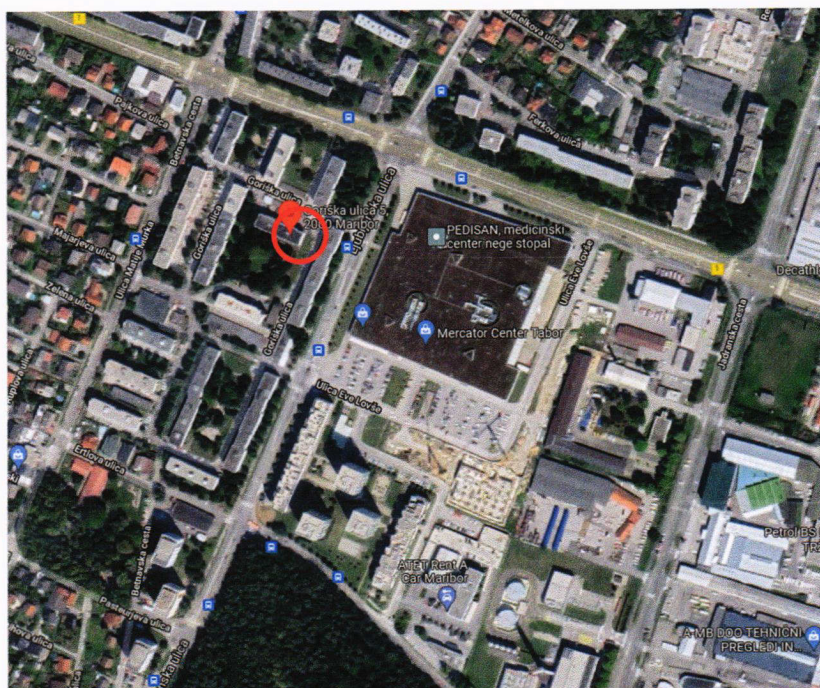
Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 678 Številka parcele 179

POVRŠINA PARCELE (M2)	589	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	589	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
območja stanovanj	589	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	589	522

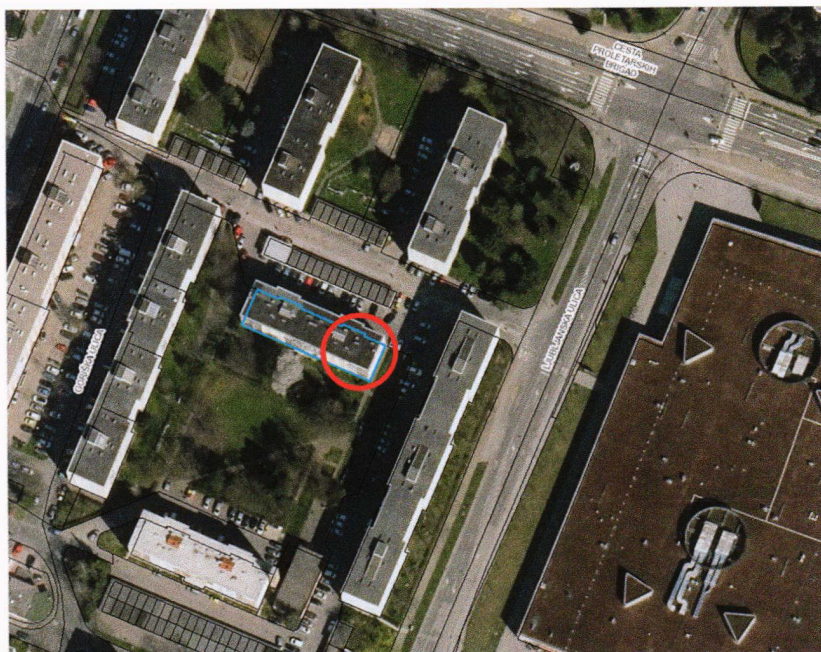
Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Slika 2: Z rdečim krogom je označena lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila





Slika 3: Z rdečim krogom je označena mikro lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila

#### 6.4 Urbanistični predpisi in upravna dovoljenja

Osnovna namenska raba zemljišča, ki se nahaja na parceli št. 179 k.o. Spodnje Radvanje je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Podrobna namenska raba zemljišča – površine za stanovanja. Za območje v katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18).



Slika 4: Prikaz namenske rabe prostora (Vir: I občina)



## 6.5 Opis stanja stanovanja

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje št. 14 v II. nadstropju stavbe na naslovu Goriška ulica 5, Maribor in obsega naslednje prostore: hodnik, kopalnico, kuhinjo, sobo, balkon in kletni prostor. Na hodniku in kuhinji je na tleh laminat. V kopalnici je na tleh keramika. V sobi je na tleh hrastov lamelni parket. Na balkonu je na tleh teraco. Stene na hodniku in v sobi so beljene. V kopalnici so stene do stropa obložene s keramiko. V kuhinji so stene v območju kuhinjskih elementov delno obložene s keramiko, preostali del sten je beljen. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo in imajo nameščene notranje žaluzije. Balkonska vrata so lesena z dvojno zasteklitvijo in imajo nameščene notranje žaluzije. Vhodna vrata in vsa notranja vrata so lesena. Stanovanje je priključeno na vodovodno, električno in CATV omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo. Ogrevanje stanovanja je daljinsko iz Energetike Maribor. Ogrevalna telesa so radiatorji.

## 6.6 Površine nepremičnine

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

Opis prostora	Neto površina		Uporabna površina	
STANOVANJE				
Hodnik	2,38	1,07	2,55 m <sup>2</sup>	2,55 m <sup>2</sup>
Kopalnica	2,37	1,76	3,82 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup>
-	1,04	0,34		
Soba	5,39	3,58	18,97 m <sup>2</sup>	18,97 m <sup>2</sup>
-	1,09	0,30		
Kuhinja	2,84	3,60	11,66 m <sup>2</sup>	11,66 m <sup>2</sup>
	2,36	0,61		
Balkon	3,39	1,15	3,90 m <sup>2</sup>	
Stanovanje skupaj			40,90 m <sup>2</sup>	37,00 m <sup>2</sup>
POMOŽNI PROSTORI				
Kletni prostor - podatek GURS			3,90 m <sup>2</sup>	
Pomožni prostori skupaj			3,90 m <sup>2</sup>	
Stanovanje skupaj			44,80 m <sup>2</sup>	37,00 m <sup>2</sup>

## 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 pojmuje 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 se nahaja v območju stanovanjske in dopolnilne cone v k.o. Spodnje Radvanje (pripadajoče zemljišče k večstanovanjski stavbi, velikosti 589 m<sup>2</sup>) na tej lokaciji primerna velikost zemljišča za večstanovanjsko gradnjo. Zemljišče glede na trenutno pozidavo in izkoriščenost ni primerno za nadomestno gradnjo, ki bi izkazovala višjo vrednost zemljišča. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje št. 14 v II nadstropju večstanovanjske stavbe. Glede na lokacijo stavbe in lego ocenjevana nepremičnina v stavbi, predstavlja sedanja raba najboljšo oz. optimalno rabo nepremičnine.

### 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 ocenjevana (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; z modro barvo so označene primerljive nepremičnine):**

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov Goriška ulica 17A, Maribor	Šifra KO	Ime KO	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]
658076	Prodaja na prostem trgu	04.06.2022	85.000	Stanovanje	Goriška ulica 17C, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	911	4	1970	57,0
672153	Prodaja na prostem trgu	19.09.2022	65.000	Stanovanje	Goriška ulica 9, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	911	213	1970	35,0
673958	Prodaja na prostem trgu	18.10.2022	71.500	Stanovanje	Goriška ulica 8, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	33	77	1969	36,0
675693	Prodaja na prostem trgu	17.10.2022	128.500	Stanovanje	Goriška ulica 17A, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	525	19	1972	68,0
676357	Prodaja na prostem trgu	28.10.2022	100.000	Stanovanje	Ljubljanska ulica 88C, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	911	8	1970	56,0
679180	Prodaja na prostem trgu	17.11.2022	43.000	Stanovanje	Ljubljanska ulica 88A, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	545	225	1967	36,0
683011	Prodaja na prostem trgu	27.12.2022	91.000	Stanovanje	Goriška ulica 23A, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	545	14	1967	62,0
683976	Prodaja na prostem trgu	09.01.2023	52.000	Stanovanje	Goriška ulica 12, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	1205	11	1967	35,0
689651	Prodaja na prostem trgu	31.01.2023	65.000	Stanovanje	Goriška ulica 1B, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	777	179	1972	53,0
689915	Prodaja na prostem trgu	06.02.2023	80.000	Stanovanje	Goriška ulica 9, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	337	122	1968	47,0
734459	Prodaja na prostem trgu	02.03.2023	118.500	Stanovanje	Ljubljanska ulica 94C, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	33	70	1969	65,0
735093	Prodaja na prostem trgu	13.03.2023	105.000	Stanovanje	Goriška ulica 18, Maribor	678	SPODNJE RADVANJE	981	204	1966	61,0
735934	Prodaja na prostem trgu	22.03.2023	28.000	Stanovanje		678	SPODNJE RADVANJE	949	130	1971	25,0

**PRIMERLJIVE PRODAJE:**

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Primerljiva nepremičnina št. 2	Primerljiva nepremičnina št. 3
Vir podatka ID		Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Lokacija nepremičnine	Goriška ulica 5	Goriška ulica 17c	Goriška ulica 23a	Goriška ulica 1b
Prodajna cena v €/m <sup>2</sup>		1.903,37	1.617,42	1.773,84
Prodajna cena v €		65.000,00	52.000,00	80.000,00

			Prilagoditev		Prilagoditev		Prilagoditev
Datum transakcije		19.09.2022	0,00%	09.01.2023	0,00%	06.02.2023	0,00%
Vrsta transakcije		prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%
Lokacija v občini	k.o. Spodnje Radvanje	k.o. Spodnje Radvanje	0,00%	k.o. Spodnje Radvanje	0,00%	k.o. Spodnje Radvanje	0,00%
Uporabna površina stanovanja v (m <sup>2</sup> )	37,00	33,00	-1,00%	29,70	-1,00%	43,60	1,00%
Površina kleti, shramba (m <sup>2</sup> )	3,90	2,30	-2,00%	4,90	1,00%	3,00	-1,00%

**Stanovanje št. 14 v II. nadstropju – Goriška ulica 5, Maribor**

Površina balkon, terasa, loža (m²)	3,90	/	4,00%	/	4,00%	/	4,00%
Nadstropje	II. nadstropje	IV. nadstropje	4,00%	III. nadstropje	2,00%	III. nadstropje	2,00%
Dvigalo	NE	NE	0,00%	NE	0,00%	DA	-6,00%
Ogrevanje	daljinsko ogrevanje	daljinsko ogrevanje	0,00%	daljinsko ogrevanje	0,00%	daljinsko ogrevanje	0,00%
Obnova	ni podatka o obnovi	okna - I. 1992	-4,00%	ni podatka o obnovi	0,00%	okna - I. 2003	-4,00%
Parkiranje	ni zagotovljeno parkirno mesto	ni zagotovljeno parkirno mesto	0,00%	ni zagotovljeno parkirno mesto	0,00%	1 parkirno mesto na prostem	-5,00%
Leto gradnje/obnova	1969 / streha - I. 1997; fasada - I. 2011	1970 / fasada - I. 2012	4,00%	1967 / streha - I. 2004	4,00%	1968 / fasada - I. 2010	4,00%
Končna prilagoditev			5,00%		10,00%		-5,00%
Indikacijska vrednost		1.998,54		1.779,16		1.685,15	
Ponder v %		699,49	35,00%	622,71	35,00%	505,54	30,00%
Ocenjena vrednost v €/m²	1.827,74						
Ocenjena vrednost v €	74.754,57						

Izračun vrednosti = (uporabna površina + (površina kleti x 0,50) + (površina balkona x 0,50)) x 1.827,74 €/m²


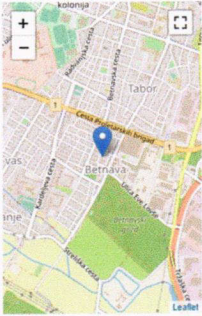
**KRITERIJI ZA POSAMEZNE PRIMERLJIVE ELEMENTE:**

Lokacija		od -20% do +20%
Velikost nepremičnine	za ca 5 m²	±1%
Klet / shramba	za ca 1 m²	±1%
	če ni kleti	±4%
Balkon / terasa / loža	za ca 2 m²	±1%
	če ni balkona	±4%
Nadstropje	1 nadstropje	±2%
Dvigalo		±6%
Ogrevanje		±6%
Obnova	okna	±4%
	inštalacije	±4%
Parkirno mesto	za 1 parkirno mesto	±5%
Leto gradnje	za 10 let	±1%
Obnova stavbe	streha	±4%
	fasada	±4%

**Primerljiva nepremičnina št.1:**

Posel 672153


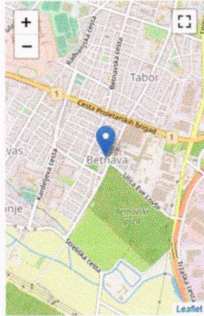
[Izvozi PDF](#)

Podatki ETN		Podatki GV	
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	672153	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	678-911-213 - Goriška ulica 17C, Maribor Stanovanje, površina 35,00 m²	35,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	19.09.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 24.04.2023	
Pogodbena bruto vrednost	65.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost	65.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO	

**Primerljiva nepremičnina št.2:**

Posel 683976

[Izvozi PDF](#)

Podatki ETN		Podatki GV	
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	683976	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	678-1205-11 - Goriška ulica 23A, Maribor Stanovanje, površina 35,00 m²	35,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	09.01.2023	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 24.04.2023	
Pogodbena bruto vrednost	52.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost	52.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO	






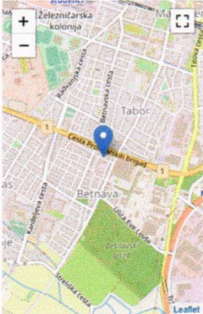
**Primerljiva nepremičnina št.3:**

Posel 689915

X

[Izvozi PDF](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	689915	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vista posla	Prodaja na prostem trgu	678-337-122 - Goriška ulica 1B, Maribor Stanovanja, površina 47,00 m²	47,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	06.02.2023	Vir podatkov ETN: analiza ARVI, pridobljena dne 24.04.2023	
Pogodbena bruto vrednost	80.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost	80.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov Ortofoto: analiza ARVI	

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

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine števil. 1, 2 in 3 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi vrednosti nepremičnine števil. 1, 2 in 3 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

**Ocenjena vrednost nepremičnine – stanovanja s pripadajočim zemljiščem - znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 28.04.2023 (zaokr.):**

**75.000 €**



## 8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

### 8.1 Končna uskladitev

**Vrednost po načinu tržnih primerjav** – ocenitev vrednosti stanovanja 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.

→ Način tržnih primerjav 75.000 €

### 8.2 Končna ocena vrednosti

Pri ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin upoštevamo ocenjeno tržno vrednost po omenjenem pristopu, ki je podrobneje obrazložen 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 28.04.2023 (zaokr.)

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 28.04.2023 znaša (zaokr.):

**75.000 €**

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 Šubič – 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-1 – GZ-1 (Ur. list RS št. 199/2021);
- 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; 74/16; 23/17; 57/18; 81/18);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

## 10.0 PRILOGE

- zemljiškoknjižni izpisek
- fotografije
- tloris stanovanja

## 11.0 IZJAVA CENILCA

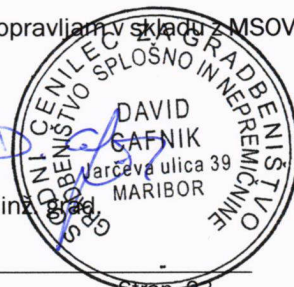
### IZJAVA CENILCA

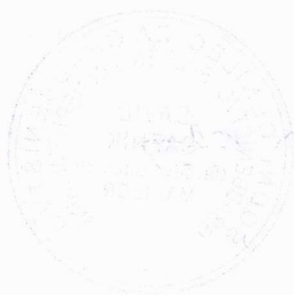
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- 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

Cenilec:

David Cafnik, dipl. inž.









REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 28.1.2023 - 18:07:22

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 3 - posamezni del stavbe  
**vir ID znaka:** 2 - kataster stavb  
**ID znak:** del stavbe 678-522-96  
**katastrska občina** 678 SPODNJE RADVANJE **stavba** 522 **del stavbe** 96 (ID 6920230)  
**vrsta:** 1 - stanovanje  
**opis:**  
**naslov:** Goriška ulica 3 in 5, 2000 Maribor

**Plombe:**

zadeva Dn 175389/2022 (ID postopka: 3300456)  
začetek postopka 08.09.2022 14:54:16  
čas začetka učinkovanja 08.09.2022 14:54:16  
tip postopka 119 - vknjižba več pravic in pravnih dejstev pri več nepremičninah  
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: VL 74109/2018

zadeva Dn 177547/2022 (ID postopka: 3302614)  
začetek postopka 13.09.2022 09:44:35  
čas začetka učinkovanja 13.09.2022 09:44:35  
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: VL 34226/2019

zadeva Dn 211622/2022 (ID postopka: 3336765)  
začetek postopka 04.11.2022 10:02:20  
čas začetka učinkovanja 04.11.2022 10:02:20  
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: I 1222/2022

zadeva Dn 11888/2023 (ID postopka: 3386277)  
začetek postopka 19.01.2023 15:00:47  
čas začetka učinkovanja 19.01.2023 15:00:47  
tip postopka 972 - oddaja predloga za postopek izvršbe  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: VL 67215/2022

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 453/24720  
**na nepremičnini:** katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE **stavba** 522 (ID 5376552)





ID pravice	19760655
2. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	453/12384
na nepremičnini:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 114 (ID 6920234)
ID pravice	19760300
3. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	453/12384
na nepremičnini:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 116 (ID 6920236)
ID pravice	19760378
4. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	453/12384
na nepremičnini:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 117 (ID 6920237)
ID pravice	19760417
5. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	453/12384
na nepremičnini:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 113 (ID 6920233)
ID pravice	19760261
6. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	453/12384
na nepremičnini:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 115 (ID 6920235)
ID pravice	19760339

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

<b>ID osnovnega položaja:</b>	19760227	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5078253000	
firma / naziv:	SGP STAVBAR PODJETJE VISOKE GRADNJE, D.O.O. V STEČAJU	
naslov:	Industrijska ulica 013, 2000 Maribor	
<b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 14675876</b>		
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
21064026	23.10.2020 10:10:05	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice

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

ID pravice / zaznambe	21064026
čas začetka učinkovanja	23.10.2020 10:10:05
vrsta pravice / zaznambe	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice
glavna nepremičnina:	katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE stavba 522 del stavbe 96 (ID 6920230)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	III P 23/2020
dodatni opis:	
Pravdna zadeva tožeče stranke Staninvest d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, zoper tožene stranke: Mariel Jerič, Dragan Širec, Slavka Šalamija, Marjeta Milani, Hajra Raković Antič, Hidromontaža elektro in splošna montaža d.o.o. - v stečaju, SGP Stavbar Podjetje visoke gradnje d.o.o. izbrisana pravna oseba - pozneje najdeno premoženje, zaradi vpisa lastninske pravice.	
imetnik:	







1. matična številka: 5067677000  
firma / naziv: STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.  
naslov: Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:**

19760227

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

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

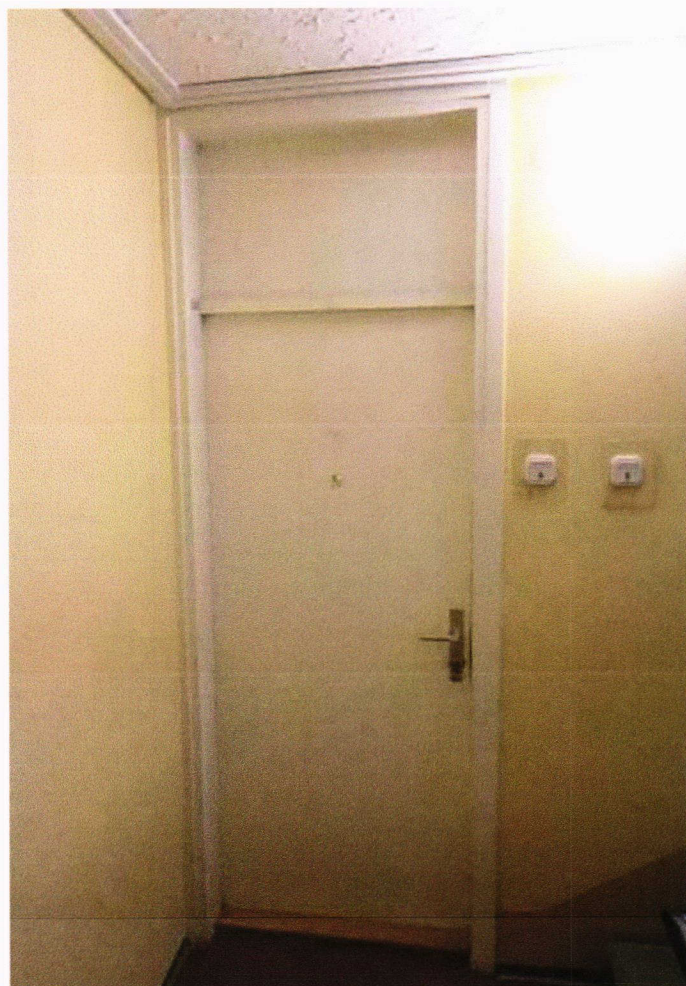
**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14675876
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.06.2012 11:32:51
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	802 - zaznamba stečaja
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
začetek stečaja:	28.06.2012 00:00:00
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	St 1072/2012
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
SGP STAVBAR PODJETJE VISOKE GRADNJE, D.O.O. V STEČAJU	





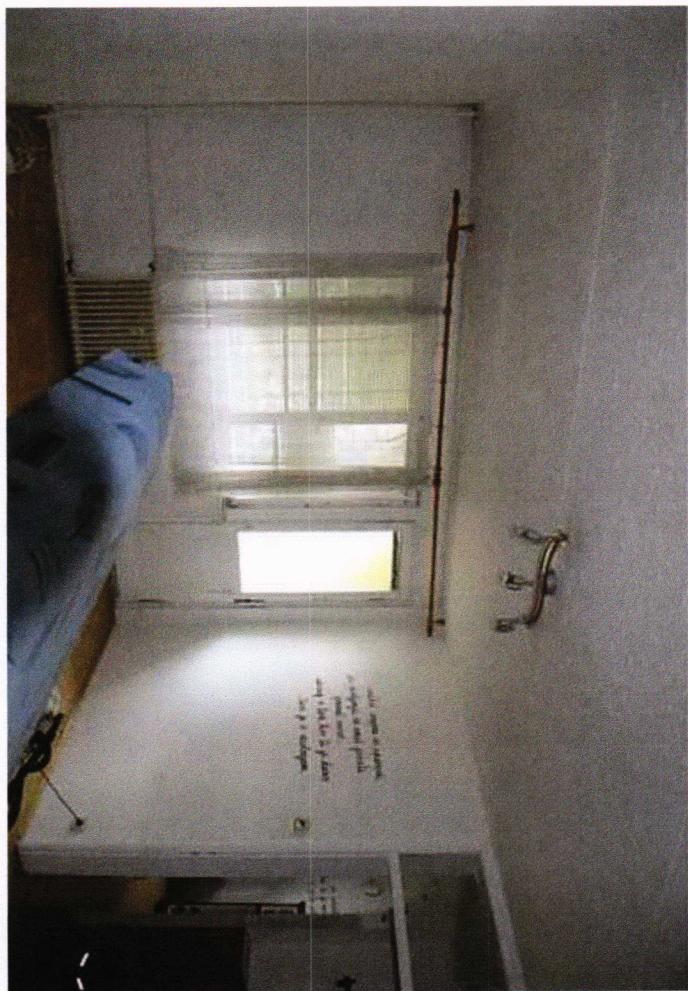
Stanovanje št. 14 v II. nadstropju - Goriška ulica 5, Maribor





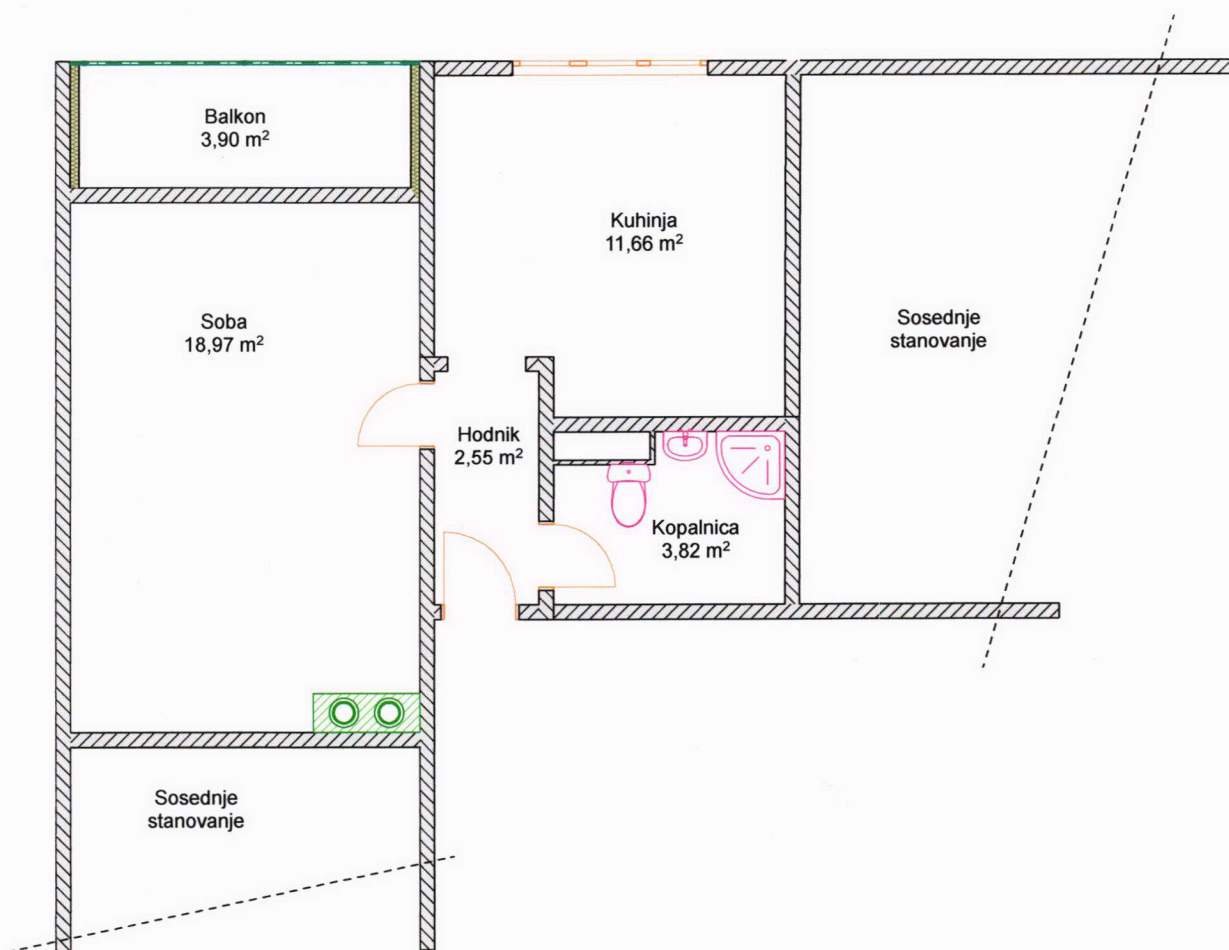












## Sodni cenilec David Cafnik, Jarčeva ulica 39, Maribor

investitor: OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU  
Cafova ulica 1, Maribor

objekt: **Stanovanje št. 14 v 2. nadstr- Goriška 5,Mb**

številka projekta:	datum izdelave: <b>April 2023</b>
št. načrta:	vrsta načrta: <b>Tloris</b>
odg. vodja projekta:	<b>David Cafnik, dipl.inž.gradb.</b>
odg. projektant:	<b>David Cafnik, dipl.inž.gradb. IZS G-2612</b>
izdelal:	<b>David Cafnik, dipl.inž.gradb. IZS G-2612</b>
merilo:	<b>M</b>

