

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

**POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT
S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM**

Cesta v rogozo 7/a,

2204 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU



1 SPREMNO PISMO

Na osnovi vašega naročila sem izdelal Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini do predmetne posesti, ki v naravi predstavlja **poslovno – stanovanjski objekt s pripadajočim zemljiščem**, lociran v naselju Miklavž na Dravskem polju, na naslovu Cesta v Rogozo 7/a.

Veljavni datum ocenitve vrednosti je **17.04.2019**.

Naročnik

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU, Cafova ulica 1, 2000 Maribor

Uporabnik poročila

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU, Cafova ulica 1, 2000 Maribor

Izvajalec

**ANDREJ CEHTL, Spodnjevaška pot 10, 2000 Maribor,
Sodni cenilec za področje gradbeništva – nepremičnine.**

Namen ocenjevanja pravic na nepremičninah

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za potrebe izvršilnega postopka, opr. št. In 570/2014.

Podlaga vrednosti

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV 2017).

Pri oceni vrednosti nepremičninskih pravic sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja v skladu z MSOV 2017 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni. Na podlagi opravljenih analiz trga nepremičnin in nepremičnine same, uporabe načinov in metod ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic ter z upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost absolutne nepremičninske pravice, ki je bila ocenjena na dan vrednotenja:

241.000,00 EUR

V nadaljevanju se nahaja pisno poročilo, v katerem so podane analize, izračuni in komentarji, na podlagi katerih sem oblikoval zaključke o oceni vrednosti pravic na nepremičninah. V primeru, da potrebujete dodatna pojasnila, sem vam na razpolago.

Maribor, 17.04.2019



**SODNI CENILEC ZA PODROČJE
GRADBENIŠTVA-NEPREMIČNINE**

Andrej CEHTL, univ. dipl. gosp. inž. gradb.

2 VSEBINA POROČILA

2.1 KAZALO VSEBINE

1	SPREMNO PISMO	2
2	VSEBINA POROČILA.....	3
2.1	KAZALO VSEBINE.....	3
2.2	KAZALO TABEL	4
2.3	KAZALO PRILOG	4
3	UVODNI DEL	5
3.1	OSNOVNI OPIS NALOGE, POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI.....	5
3.2	POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI	7
3.3	IZJAVA OCENJEVALCA	8
3.4	UVODNE OBRAZLOŽITVE:	9
3.5	OPIS POSTOPKA IN OBSEGA ZBIRANJA PODATKOV TER IZDELAVE POROČILA.....	9
3.6	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	10
	PREDSTAVITEV PODATKOV	11
3.7	OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE POSESTI.....	11
3.7.1	Opis okolja (makrolokacija).....	11
3.7.2	Opis lokacije (mikrolokacija).....	12
3.8	OPIS SOSESKE NEPREMIČNINE, LOKACIJE TER PREDMETNE POSESTI.....	12
3.8.1	Podrobni podatki o stavbah	15
3.9	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	15
3.9.1	Značilnosti trga nepremičnin	15
3.1	SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG (VIR: GURS).....	15
3.1.1	TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	16
3.2	DAVČNA ZAKONODAJA.....	26
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	27
4.1	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	27
4.1.1	Sklep o najboljši rabi.....	27
4.2	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	28
4.2.1	Predstavitev načina tržnih primerjav	28
4.2.2	Razlog za neuporabo te metode za celotno nepremičnino	28
4.2.3	Izbor nedavno prodanih, primerljivih nepremičnin	29
4.2.4	Indikacijska ocena vrednosti nepremičnine po načinu tržnih primerjav	30
4.3	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	30
4.3.1	Predstavitev na donosu zasnovanega načina.....	30
4.3.2	Razlog za uporabo te metode	30
4.3.3	Metoda kapitalizacije donosa.....	31
4.3.4	Indikacijska ocena vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu ..	36
4.4	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	37
4.4.1	Predstavitev nabavnovrednostnega načina.....	37
4.4.2	Razlog za neuporabo te metode	37
4.5	USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....	37
5	VIRI IN LITERATURA	39
6	PRILOGE	40

2.2 Kazalo tabel

Tabela 1: Izračun stanovitnega dobička – poslovni del (pritličje, trgovski lokal)	34
Tabela 2: Kapitalizacijska stopnja za poslovne prostore, lokal v pritličju objekta	36

2.3 Kazalo prilog

Priloga 1: Izračuni	40
Priloga 2: Fotografije ocenjevane nepremičnine	40
Priloga 3: Dokazilo o lastništvu nepremičnine, zemljiško-knjižni izpisek	40
Priloga 4: Upravna dokumentacija (gradbeno, uporabno dovoljenje)	40
Priloga 5: Podatki o nepremičnini - GURS	40
Priloga 6: Situacija nepremičnine; Atlas okolja ARSO, GEOPEDIA; izris parcel	40

3 UVODNI DEL

3.1 Osnovni opis naloge, povzetki analiz, sklepov in končne ocene vrednosti

Naročnik

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU, Cafova ulica 1, 2000 Maribor

Uporabnik poročila

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU, Cafova ulica 1, 2000 Maribor

Lastniki nepremičnine – zemljišča z izboljšavami:

- **parc. št. 1638 (ID 171139), k.o. 693 Miklavž na Dravskem polju**
so

ANTON ZUPANIČ, Cesta v Rogozo 9/b, 2204 Miklavž na Dr. polju; lastnik do 1/4 celote;
OLGA ZUPANIČ, Ulica prvih žrtev 45, 2204 Miklavž na Dr. polju, lastnica do 2/4 celote;
ZLATKA ZUPANIČ, Cesta v Rogozo 7/b, 2204 Miklavž na Dr. polju; lastnik do 1/4 celote;

Izvajalec:

ANDREJ CEHTL, Spodnjevaška pot 10, 2000 Maribor,
Sodni cenilec za področje gradbeništva – nepremičnine.

Nepremičnina:

Zemljišče:

- **parc. št. 1638 (ID 171139) - pozidano zemljišče v izmeri 291,00 m².**

Nepremičninska pravica:

Popolna lastninska pravica.

Iz podatkov zemljiške knjige je moč zaslediti podrejene pravice na nepremičninah (vknjižene hipoteke) in sicer v korist: **NKBM d.d., Sara Ristić iz Maribora, Kmetijska zadruga Korena iz Zgornje Korene, Perutnina Ptuj d.d., Republika Slovenija, Greta Šalda iz Maribora, Ernest Kupčič iz Apač, Nigrad d.d., Pivka perutninarstvo d.d., Zavarovalnica Sava d.d., Zavarovalnica Triglav d.d., Marines d.o.o., NLB d.d., Konus Konex d.o.o., Tck d.o.o., Skb banka d.d., Pivovarna Laško Union d.o.o..** Podrejene pravice ne vplivajo na ocenjeno vrednost predmetne nepremičnine.

Namen ocenjevanja pravic na nepremičninah

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za potrebe izvršilnega postopka, opr. št. In 570/2014.

Podlaga vrednosti

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV 2017).

Površina izboljšav:

Skupna neto tlorisna površina izboljšav znaša 517,47 m². Izboljšave predstavlja:

- poslovno – stanovanjska stavba, št. stavbe 2646.

Zemljišče:

Celotna površina zemljišča znaša 291,00 m².

Datum ogleda nepremičnine: 23.08.2018 (zadnji)

Datum identifikacije nepremičnine: 23.08.2018

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 17.04.2019

Datum izdelave poročila: 17.04.2019

Starost izboljšav:

Izboljšava - stavba je bila delno grajena v letu 1990 (podatek GURS-a). Glede na dejstvo, da objekt izkazuje znake starejše gradnje sem izvedel intervju z ga. Olgo Zupanič in na podlagi vpogleda v upravno dokumentacijo (pridobljeno s strani Pokrajinskega arhiva Maribor) ugotavljam, da je bilo za dotično nepremičnino – izboljšavo izdano:

- gradbeno dovoljenje št. 351-67/75-7/2-9 z dne 31.07.1975 in sicer za gradnjo trgovskega lokala v pritličju objekta in sicer kot prizidka k obstoječi stanovanjski hiši (v projektni dokumentaciji označeni kot mesnici) in ureditve stanovanja v nadstropju objekta; kopija gradbenega dovoljenja se nahaja v prilogah poročila;
- uporabno dovoljenje št. 351-67/75-7/2-9 z dne 24.09.1975 za trgovski lokal v pritličju objekta (delno uporabno dovoljenje), kopija uporabnega dovoljenja se nahaja v prilogah poročila.

Omejitve uporabe poročila:

Eventualne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti. Poročilo je izdelano za podan namen. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila brez soglasja avtorja poročila. Sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu je dovoljeno z navedbo vira.

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

3.2 Povzetki analiz, sklepov in končne ocene vrednosti

Vrednost pravic na nepremičninah, ocenjevanih po NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV znaša (stanovanje v nadstropju objekta):

76.000,00 EUR

Vrednost pravic na nepremičninah, ocenjevanih po NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU znaša (kletna etaža in trgovski lokal v pritličju objekta):

165.000,00 EUR

Vrednost pravic na nepremičninah, ocenjevanih po NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU znaša:

/ EUR

Glede na strokovno literaturo, ostale predpise, priporočila in na podlagi subjektivnega mnenja, smo sprejeli naslednjo odločitev:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI ZA PREDMETNO NEPREMIČNINO ZNAŠA (zaokroženo):

241.000,00 EUR



SODNI CENILEC ZA PODROČJE
GRADBENIŠTVA-NEPREMIČNINE

Andrej CEHTL, univ. dipl. gosp. inž. gradb.

3.3 Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (poslovno – stanovanjski objekt s pripadajočim zemljiščem);
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- 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 oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- 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.

Maribor, dne 17.04.2019



SODNI CENILEC ZA PODROČJE
GRADBENIŠTVA-NEPREMIČNINE

Andrej CEHTL, univ. dipl. gosp. inž. gradb.

3.4 Uvodne obrazložitve:

Obrazložitev uporabljenih načinov in metod vrednotenja. Pri vrednotenju so upoštevani standardi oziroma predpisi:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/2010)
- Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št.2/2015, 09.01.2015),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017),
- Slovenski poslovno-finančni standard SPS-2 (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018).

Predmetno nepremičnino sem ocenil po dveh načinih (načinu tržnih primerjav, na donosu zasnovanem načinu). Pri teh načinih pa sem izbral najustreznejšo metodo za predmetno nepremičnino, kot sem opisal v nadaljevanju poročila.

Glede na predmet ocene vrednosti (pozidano zemljišče s poslovno – stanovanjskim objektom) ter na podlagi ogleda predmetne nepremičnine sem se odločil, da analizo najgospodarnejše rabe zemljišča **ne izvedem**.

Definicije načinov in metod ter izvedba le-teh bo predstavljena v poglavjih uporabe le-teh v nadaljevanju poročila.

3.5 Opis postopka in obsega zbiranja podatkov ter izdelave poročila

Ogled predmetne nepremičnine in okolja

Dne 23.08.2018 sem nazadnje opravil vizualni ogled predmetne nepremičnine (v prisotnosti solastnikov nepremičnine). Po ogledu nepremičnine sem izvedel vpogled v dokumentacijo nepremičnine (podatke sem pridobil iz javnih evidenc; Zemljiška knjiga, GURS, spletni portal PISO, Pokrajinski arhiv Maribor) in nepremičnino fotografiral.

Osnovne podatke o predmetni nepremičnini sem pridobil od naročnika cenitve. Ob ogledu sem opravil izmere objekta.

Ogledal sem si okolje predmetne nepremičnine. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju, poiskal in preveril sem podatke o primerljivih prodanih in oddanih nepremičninah.

Podatke o primerljivih prodanih in oddanih nepremičninah sem pridobil preko spleta (www.trgnepremicnin.si in www.e-prostor.gov.si; oboje v registriranem dostopu).

Podatke o nepremičninah, ki so predmet ponudbe sem pridobil preko spleta (www.nepremicnine.net, www.bolha.com).

Analizo podatkov in izračune sem izvedel z metodami, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin. Na podlagi izračunov in rezultatov sem se lotil izdelave poročila.

Izdelava poročila o vrednotenju

V poročilu in izračunih so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so mi bili dosegljivi in za katere menim, da so najbolj primerni za vrednotenje pravic na nepremični, ki je predmet obravnave. Posamezni koraki ocenjevanja po načinih vrednotenja so podrobneje opisani pri uporabljenih analizah in iz opisa postopka opravljenega dela.

3.6 Predpostavke in posebne predpostavke

- upoštevana je tržna vrednost interesa pravic na nepremičninah (predmetne nepremičnine) brez omejitev in ob domnevi, da je predmetna nepremičnina pod strokovnim lastništvom,
- ocena je izdelana za naročnika in za podan namen,
- lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake) pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost,
- podatke o predmetni nepremičnini sem pridobil od naročnika, zemljiške knjige, GURS-a, Pokrajinskega arhiva Maribor ter so kot takšni upoštevani v analizi,
- kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je omejen; zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni; za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki kot avtor poročila ne morem in ne prevzemam odgovornosti,
- kopiranje in posredovanje poročila deloma ali v celoti ni dovoljeno,
- ocenitev tržne vrednosti na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ovrednotenje zaključeno,
- napovedovanje je predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov in opazovanja tržnih udeležencev, obarvano z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov in uresničitve opažanj v prihodnosti,
- **predmetno nepremičnino ocenjujem pod predpostavko, da je kot celota zgrajena legalno,**
- **predmetno nepremičnino ocenjujem na dan 17.04.2019 ob predpostavki, da je le-ta v stanju kot na dan ob ogledu (nazadnje 23.08.2018).**

PREDSTAVITEV PODATKOV

3.7 OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN OCENJEVANE POSESTI

3.7.1 Opis okolja (makrolokacija)

Občina Miklavž na Dravskem polju je del podravske statistične regije. Meri 12.5 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 206. mesto.

Statistični podatki za leto 2016 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2016 je imela občina približno 6.540 prebivalcev (približno 3.230 moških in 3.310 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 79. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 523 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 4,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,3 (v Sloveniji 0,8).
- Povprečna starost občanov je bila 43,4 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,9 leta).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 135 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 125). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 223 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 74 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (78 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2016/2017 izobraževalo približno 550 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 220 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 16 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 15 diplomantov.
- Med osebami v starosti 15 do 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 59 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (60 %).
- Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 12,1 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (11,2 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 21 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 18 %.

- V 2015 je bilo v občini 362 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 81 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 101 m².
- Vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (55 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.
- V obravnavanem letu je bilo v občini z javnim odvozom zbranih 344 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 3 kg manj kot v celotni Sloveniji.

(vir: www.stat.si)

3.7.2 Opis lokacije (mikrolokacija)

Predmetna nepremičnina je locirana v središču naselja Miklavž na Dravskem polju, na področju pozidave pretežno eno in dvostanovanjskih objektov, v manjši meri nestanovanjskih objektov (npr. storitvene, predvsem spremljajoče dejavnosti - trgovski, gostinski lokali ...).

Vsa potrebna javna in ostala infrastruktura se nahaja v samem naselju Miklavž na Dravskem polju, ki je prav tako središče istoimenske občine. V naselju Miklavž na Dravskem polju se nahaja: trgovina, vrtec, osnova šola, pošta, banka, občina, zdravstveni dom ter več storitvenih dejavnosti.

Lokacija predmetne nepremičnine je na ravnem terenu. Predmetna nepremičnina (kot parcela) ima zagotovljen neposreden dostop na javno cesto. Dostop do stanovanjskih površin v nadstropju objekta in nestanovanjskih površin v kletni etaži objekta je v naravi urejen preko parc. št. 1639/3, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju (služnost dostopa ni ZK urejena).

Predmetno zemljišče je nepravilne oblike, ravno in neograjeno. Nepozidano zemljišče predstavlja asfaltirane površine.

Vsa dostopna komunalna infrastruktura se nahaja na samem zemljišču oz. neposredno ob predmetnem zemljišču (priključek vodovoda oz. merilna ura se nahaja na sosednjem zemljišču).

Za izboljšavo na predmetnem zemljišču je pridobljeno gradbeno in in delno uporabno dovoljenje (za poslovni prostor v pritličju objekta).

Predmetno zemljišče je površine 291 m².

3.8 OPIS SOSESKE NEPREMIČNINE, LOKACIJE TER PREDMETNE POSESTI

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Miklavž na Dr. polju, na naslovu Cestav Rogozo 7/a, 2204 Miklavž na Dr. polju.

Predmet ocenitve je zemljišče v skupni izmeri 291,00 m², z izvedeno izboljšavo in sicer zgrajeno stabo št. 2646, ki predstavlja zaključeno celoto (objekt neto tlorisne površine 517,47 m² in uporabne tlorisne površine 444,22 m²).

Velja poudariti, da je ocenjevana nepremičnina del večjega kompleksa, ki je v preteklosti pripadal družini Zupanič, ki se je v osnovi ukvarjala z dejavnostjo mesno – predelovalne

industrije in maloprodaje mesnih izdelkov. Od leta 1975 do danes se je dejavnost napredmetni lokaciji širila na trgovino z oblačili in gostinskim lokalom. Med zadnje investicije sodi prodaja dela kompleksa Pošti Slovenije za potrebe njihove poslovalnice. Po zaprtju osnovne dejavnosti, je del priličnih površin oddan v najem trgovskemu podjetju Tuš d.d.. Del površin pa je bil prodan v izvršilnem postopku.

Poudariti še velja, da je skozi obdobje do danes nepremičnina kot kompleks večkrat dograjena in funkcionalno prepletena, kar izkazuje problematiko pri npr. ogrevanju, komunalni infrastrukturi in dostopih. Navedena problematika predstavlja ekonomsko in funkcionalno zastaranje posameznega dela kompleksa. Prav tako dela kompleksa, ki je predmet ocenjevanja.

Poslovno – stanovanjski objekt, je po podatkih GURS-a v osnovi zgrajen v letu 1990. Na podlagi pridobljene upravne dokumentacije iz PAM (Pokrajinski arhiv Maribor) ugotavljamo, da je objekt v osnovi zgrajen in dan v uporabo v letu 1975. Po navedbah solastnikov je na objektu nazadnje izveden vetrolov s pomičnimi vrati, ki je v naravi zgrajen na parc. št. 1637, k.o. 693 Miklavž na dravskem polju in sicer leta 1992.

Objekt kot celota je v osnovi grajen kvalitetno (času gradnje in obnove primerno), ob uporabi kvalitetnih materialov (času gradnje in obnove primernih), stabilno. Objekt kot celota je v srednje dobrem stanju, delno lastniško zaseden (stanovanje v nadstropju objekta), delno oddan v najem (trgovski skupini TUŠ), delno izven uporabe – kletna etaža objekta.

Poudariti velja, da je dostop v kletno etažo objekta in v nadstropje objekta v naravi možen le čez parc. št. 1639/3, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju. Služnost dostopa ni ZK urejena.

Tako predmet ocenjevanja kot pozidano zemljišče, ki omogoča dostop do nekaterih delov izboljšave na ocenjevani parceli, je v preteklosti predstavljal enovit objekt, katerega prostori so bili funkcionalno povezani. V dotičnem primeru so kletni prostori predmetne nepremičnine predstavljali v pretežni meri pomožne prostore (garderobe za zaposlene, shrambe, kotlovnica za celoten objekt ...) izboljšave na parc. št. 1639/3, k.o. Miklavž na Dr. polju (na tem zemljišču se je nahajala mesnica).

Objekt je masivne – zidane gradnje, etaž K+P+N, zaključen pretežno z lesenim ostrešjem in s streho dvokapnico (strešna kritina valovite, salonitne plošče), delno predstavlja streho - ravna streha (pohodna terasa stanovanjske enote v nadstropju objekta). Objekt ima izvedeno neizolacijsko fasado. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Zunanje stavbno pohištvo je v leseni/PVC in delno ALU izvedbi (pretežno izolacijska zasteklitev; senčila delno notranje žaluzije, delno PVC rolete). Notranja vrata so pretežno lesena.

Objekt je namembnosti:

- Kletna etaža objekta (neto tlorisne površine 100,48 m², izmerjeno ob ogledu v slabih razmerah; vhod neurejen, neurejen dostop v ZK in sicer skozi sosednji objekt, lociran na parc. št. 1639/3, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju; svetla višina etaže 2,25 m; povzeto iz projektne dokumentacije): površine kletne etaže predstavlja pretežno več manjših prostorov, ki so v preteklosti služili potrebam mesnice – garderobe in sanitarije za zaposlene, deloma kot manjše skladišče površine – shrambe, večji prostor na severni strani objekta je opravljal funkcijo kotlovnice za celoten objekt;
- Pritličje objekta (neto tlorisne površine 226,94 m², izmerjeno ob ogledu; neupoštevajoč vhodno avlo, ki je po navedbah solastnikov nepremičnine in izkazu GURS-a, izvedena na sosednjem zemljišču, parc. št. 1637, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju, v lasti tretjih

oseb; glej priloge – izris parcele; svetla višina etaže 2,53 m): površine trgovskega lokala in sicer osrednji trgovski prostor;

- Nadstropje objekta (neto tlorisne površine 190,05 m², uporabne tlorisne površine 116,80 m², izmerjeno ob ogledu; ločen vhod, neurejen dostop v ZK in sicer skozi sosednji objekt, lociran na parc. št. 1639/3, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju; svetla višina etaže 2,50 m; povzeto iz projektne dokumentacije): stanovanjska enota zajema naslednje prostore: hodnik, kuhinja, dnevni prostor, jedilnica z izhodom na večjo teraso, 2 × soba, kopalnica z wc-jem.

Prostori so finalizirani glede na namembnost prostorov:

- Kletna etaža objekta: talne obloge kombinacija keramike in estriha; stene so kombinacija opleska in keramike; stropovi so pretežno ometani, zaribani in beljeni.
- Pritličje objekta (del trgovskega lokala): talne obloge keramika; stene so pretežno beljene, delno obložene s keramiko; stropovi so pretežno zaključeni z mavčno – kartonskimi ploščami in prav tako beljeni.
- Nadstropje objekta (stanovanjska enota): talne obloge kombinacija parketa, laminata, keramike in tekstila; stene so pretežno beljene, delno obložene s keramiko (kopalnica, kuhinja); stropovi so pretežno ometani, zaribani in beljeni.

Ogrevanje objekta kot celote je bilo po navedbah solastnikov v preteklosti urejeno v sklopu kotlovnice v kletni etaži objekta. Na podlagi delitve nepremičnine kot celote (tudi sosednjih stavb) je ogrevanje s pomočjo skupne CK ukinjeno. V času ogleda je kletna etaža neogrevana, pritličje objekta (trgovski lokal) se ogreva in hladi s pomočjo klimatskih naprav (po navedbah lastnikov nepremičnine v lasti najemjemalca). Površine nadstropja (stanovanjska enota) se ogrevajo in sicer lokalno s pomočjo el. radiatorjev in kaminske peči.

Objekt je priključen na vso dostopno komunalno infrastrukturo (električno, vodovodno in komunikacijsko omrežje), odpadne vode so speljane v javno kanalizacijsko omrežje.

Predmetna izboljšava je zgrajena na stavbnem zemljišču v skupni izmeri 291,00 m². Na podlagi vpogleda v prostorski plan Občine Miklavž na Dr. polju ugotavljam, da se nahaja predmetna nepremičnina na ureditvenem področju naselja. Zemljišče je odmerjeno, parcela predstavlja pretežno pozidano zemljišče in pripadajoče dvorišče. Zemljišče je nepravilne oblike, ravno in neograjeno. Nepozidane površine so asfaltirane in predstavljajo parkirišče za uporabnike objekta. Za potrebe obratovanja trgovskega lokala je površina parkirišč relativno majhna (površina za cca. 2-3 osebna vozila oz. za dostavno vozilo).

Ostale ugotovitve:

- Za namene uporabe kletne etaže je potrebno izvesti dostop, ki bo omogočal uporabo kletnih površin (npr. povezava s pritličjem objekta, potrebna upravna dokumentacija). Na dan ocenjevanja predstavlja kletna etaža povsem neuporaben del nepremičnine, potreben prenove in rekonstrukcije.
- Površine pritličja predstavljajo del površin trgovskega lokala, brez npr. lastnih sanitarij in skladišča (le prodajne površine). Trgovski lokal je v obratovanju. V oddaji trgovski skupini Tuš. Najemna pogodba nam ni bila na vpogled. Posel oddaje je evidentiran v podatkovni bazi Trgoskop.
- Stanovanjska enota je lastniško oz. solastniško zasedena.

3.8.1 Podrobni podatki o stavbah

Podrobni podatki o parcelah (z vidika GURS-a) se nahajajo v prilogi poročila.

3.9 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

3.9.1 Značilnosti trga nepremičnin

Nepremičninski trg je mesto, kjer se srečujeta ponudba in povpraševanje po nepremičninah. Za nepremičninski trg velja značilnost, ki za druge trge ni značilna in sicer lokalna omejenost (lokaliziranost nepremičnin; nepremičnine so namreč vezane na lokacijo), raznolikost ponudbe in trajnost trga. Nepremičnine so predvsem vezane na lokalni trg, kjer je ponudba omejena. Za delovanje trga nepremičnin so pomembni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah:

- migracije prebivalstva, dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil, obrestne mere za posojila, posojilna sposobnost prebivalstva, zakonodaja na področju nepremičnin, cene nepremičnin ...

Prav tako pa so pomembni dejavniki, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin:

- razpoložljivost nepremičnin, cene nepremičnin, obdavčenje na lokalni in državni ravni ter potenciali za vlaganje na trgu nepremičnin (donosnost naložb in tveganje povezano z donosnostjo) ...

3.1 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG (vir: GURS)

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

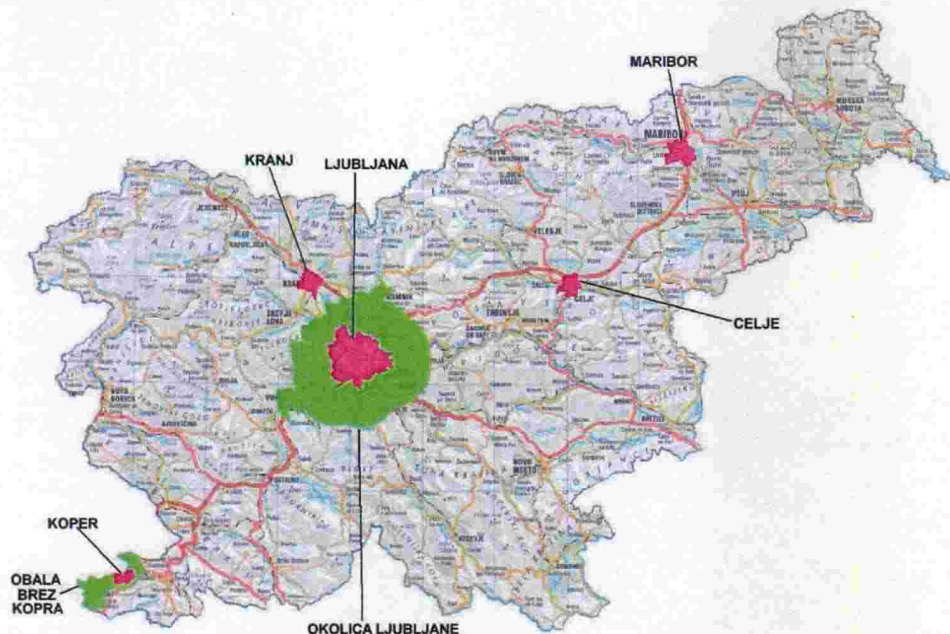
3.1.1 TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin.

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine,

turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo.

SLIKA: Izbrana tržna analitična območja za lokale in pisarne



Tržna analitična območja za poslovne nepremičnine smo izbrali glede na dejavnost trga ter podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja po poslovnih nepremičninah na določenem območju. Predstavlja jih pet največjih slovenskih mest, Okolice Ljubljane in Obala brez Kopra. Njihove meje so enake mejam ustreznih analitičnih območij za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb.

Pisarne

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investorjev.

PREGLEDNICA: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, letno 2015 2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	289	303	372	323
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.180	1.190
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980
Uporabna površina	125	140	170	135

(m2)				
------	--	--	--	--

Trgovanje s pisarniškimi prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Na izbranih analitičnih območjih je bilo skupno realiziranih več kot 60 odstotkov vseh kupoprodaj pisarn, ki so bile v Sloveniji v zadnjih štirih letih izvedene na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, približno 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, ki je bil glede na svojo velikost v tem času relativno najbolj dejaven trg v državi, v Celju 4 odstotke, v okolici Ljubljane in na Obali brez Kopra po 3 odstotke ter v Kranju 2 odstotka.

PREGLEDNICA: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	110	95	118	94
Povprečna cena (€/m2)	1.370	1.450	1.630	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979
Uporabna površina (m2)	170	200	255	200
MARIBOR				
Velikost vzorca	23	31	37	37
Povprečna cena (€/m2)	880	540	700	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980
Uporabna površina (m2)	80	180	130	165
KOPER				
Velikost vzorca	22	31	32	20
Povprečna cena (€/m2)	1.420	1.390	1.520	1.450
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980
Uporabna površina (m2)	110	85	90	205
CELJE				
Velikost vzorca	10	15	11	12
Povprečna cena (€/m2)	760	710	590	640
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1995	1980
Uporabna površina (m2)	70	105	215	115
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	9	8	15	11
Povprečna cena (€/m2)	1.510	1.320	1.310	1.650
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2017
Uporabna površina (m2)	40	130	60	75
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	9	10	12	10
Povprečna cena (€/m2)	1.050	940	910	1.110
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996
Uporabna površina (m2)	75	120	110	225
KRANJ				
Velikost vzorca	5	4	6	8
Povprečna cena (€/m2)	980	1.030	770	1.590
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982

Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60
-------------------------------------	-----	----	-----	----

Raven cen pisarniških prostorov po območjih je praviloma v močni korelaciji z ravno cen stanovanjskih nepremičnin. Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 odstotkov višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Na ostalih analitičnih območjih, vključno z Mariborom, so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale vsebinske analize cen in njihovo primerjavo. Podani podatki so zato izključno statistično informativne narave.

Lokali

Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg.

Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.

Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigradskega stadiona.

PREGLEDNICA: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	264	272	326	308
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	980	1.240	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1986	1988
Uporabna površina (m ²)	125	125	110	125

Ne glede na še preliminarne podatke za leto 2018, za lokale kaže, tako kot za ostale poslovne in stanovanjske nepremičnine, da se je obseg trgovanja po obdobju rasti, ki smo mu bili priča po koncu krize, lani zmanjšal.

Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko

od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.

Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 odstotkov vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 odstotkov, v Okolici Ljubljane 6 odstotkov, na Obali brez Kopra 5 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kopru 3 odstotke in v Kranju 1 odstotek.

PREGLEDNICA: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	81	67	116	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.550	2.230	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1986	1988	1986	1989
Uporabna površina (m ²)	85	95	80	70
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	11	14	24	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	95
MARIBOR				
Velikost vzorca	34	18	29	23
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	60
CELJE				
Velikost vzorca	5	15	17	11
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	730
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1991	1976
Uporabna površina (m ²)	50	140	105	160
KOPER				
Velikost vzorca	9	11	12	8
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	14	18	16	7
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85
KRANJ				
Velikost vzorca	2	5	6	2
Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.010	1.030	1.300
Leto izgradnje (mediana)	1932	1960	1977	1948
Uporabna površina (m ²)	185	165	115	20

Raven cen lokalov je najvišja v Ljubljani in v obalnih turističnih krajih. Cene lokalov v Mariboru

za Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj, kot to velja za cene stanovanj in pisarn.

V Ljubljani je kljub nihanju povprečne cene zaradi sprememb v vrsti in strukturi prodanih lokalov zaznati trend padanja cen lokalov. Na ostalih analitičnih območjih so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale reprezentativne analize cen oziroma njihovih trendov. Zato so podani podatki izključno statistično informativne narave.

3.1.2 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Trg stanovanjskih nepremičnin analiziramo ločeno za stanovanja, hiše in garaže.

ŠTAJERSKO OBMOČJE

Štajersko območje predstavlja okoli 16 % prometa vseh stanovanj in okoli 20 % prometa vseh hiš v letu 2017 v primerjavi z območjem celotne Slovenije. Obseg prodaj stanovanj v letu 2017 na območju štajerske regije se je v primerjavi z letom 2016 zmanjšal za 6 %, je pa večji za 14 % v primerjavi z letom 2015. Obseg prodaj hiš pa je v porastu od leta 2015 in znaša več kot 40%.

Mestna občina Maribor

V poglavju trg stanovanjskih nepremičnin po regijah so predstavljeni podatki in kazalci o prometu stanovanj in stanovanjskih hiš po regionalnih analitičnih območjih, ki so razdeljena administrativno po mejah statističnih regij in po mejah nekaterih občin znotraj regij. Pri izbiri občin smo uporabili kriterij število vzorca oziroma tržno dejavnejše občine. V nekaterih občinah po posameznih regijah so velikosti vzorca majhne in je podatke potrebno uporabljati s previdnostjo in bolj informativno. Po obsegu prodaj hiš po posameznih regionalnih območjih glede na območje celotne Slovenije v letu 2017, podobno kot pri stanovanjih prednjači osrednjeslovensko območje z 21 %, sledijo štajersko območje z 19 % in nato savinjsko območje s 13 % in gorenjsko območje z 9 %.

STANOVANJA

Naložbe v gradnjo stanovanj v občini Maribor so bile v preteklosti zadržane, kar je povezano predvsem z donosnostjo naložb, saj so cene stanovanj še vedno relativno nizke v primerjavi z ostalimi večjimi urbanimi mesti. Gospodarski razvoj štajerske prestolnice še vedno ni v zagonu, kar posledično sili prebivalce v iskanju zaposlitev drugje po Sloveniji ali čez mejo, posledično pa s tem tudi manjše povpraševanje po stanovanjskih enotah v Mariboru. Medtem, ko se je v zadnjih letih izvedlo nekaj večjih gospodarskih naložb drugje po Sloveniji, se v Mariboru ne premakne. Sicer je predvidena večja stanovanjska naložba v Studencih, predvidoma 370 stanovanj, katerih investitor pa je država, Republiški stanovanjski sklad, torej še vedno ni interesa kapitala.

Najdražje stanovanje v Mariboru je bilo prodano za okoli 2.500 EUR/m² na območju centra, samo nekaj stanovanj je bilo prodanih preko 2.000 EUR/m².

Občina Maribor s približno 1/3 števila prebivalcev občine Ljubljana predstavlja drugi najbolj

aktiven trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Tudi območje občine Maribor je razdeljeno na 8 analitičnih območjih z uporabo mej mestnih četrti.

V občini Maribor se je obseg prometa s stanovanji od leta 2015 do leta 2017 v povprečju povečal za okoli 19 %, povprečna rast cen na m² pa za 9 %. V primerjavi z Ljubljano je v Mariboru rast še enkrat nižja (Ljubljana 19 %).

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA MARIBOR	Velikost vzorca	801	890	961
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.070	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969
	Uporabna površina (m ²)	51	53	52
MAGDALENA-NOVA VAS-TABOR	Velikost vzorca	335	369	375
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.060	1.130
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1971	1971
	Uporabna površina (m ²)	49	51	51
CENTER-IVAN CANKAR	Velikost vzorca	150	139	164
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.090	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1959	1952
	Uporabna površina (m ²)	57	65	63
POBREŽJE-BREZJE-DOGOŠE-ZRKOVCI	Velikost vzorca	102	102	130
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.020	1.120
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1976	1975
	Uporabna površina (m ²)	46	46	46
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	92	111	112
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.090	1.220
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1962	1962
	Uporabna površina (m ²)	56	55	53
TEZNO	Velikost vzorca	48	80	87
	Povprečna cena (€/m ²)	950	1.040	1.130
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1964	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	49	48
RADVANJE	Velikost vzorca	33	41	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.250	1.250
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1988	1990
	Uporabna površina (m ²)	56	56	54
STUDENCI	Velikost vzorca	32	30	34
	Povprečna cena (€/m ²)	970	1.170	1.150
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1965
	Uporabna površina (m ²)	43	46	48
OSTANEK MO MARIBOR	Velikost vzorca	9	18	14

	Povprečna cena (€/m ²)	1.100	960	1.110
	Leto izgradnje (mediana)	2003	1930	1963
	Uporabna površina (m ²)	64	51	60

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 201

Povprečne cene rabljenih stanovanj v Mestni občini Maribor in po mestnih predelih, ločeno po površinskih razredih stanovanj, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	POVRŠINSKI RAZRED	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	279	259	290
		Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.070	1.140
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	415	510	542
		Povprečna cena (€/m ²)	1.020	1.050	1.150
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	107	121	129
		Povprečna cena (€/m ²)	1.130	1.130	1.150
MAGDALENA-NOVA VAS-TABOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	135	109	119
		Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.060	1.120
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	166	220	219
		Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.030	1.120
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	34	40	37
		Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.160	1.160
CENTER-IVAN CANKAR	do 41 m ²	Velikost vzorca	45	27	35
		Povprečna cena (€/m ²)	1.070	1.110	1.310
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	65	70	81
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.160
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	40	42	48
		Povprečna cena (€/m ²)	990	1.100	1.080
POBREŽJE-BREZJE-DOGOŠE-ZRKOVCI	do 41 m ²	Velikost vzorca	38	43	53
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.030	1.080
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	59	51	66
		Povprečna cena (€/m ²)	980	990	1.130

	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	5	8	11
		Povprečna cena (€/m ²)	920	1.110	1.150
KOROŠKA VRATA	do 41 m ²	Velikost vzorca	25	28	35
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.150	1.210
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	49	67	58
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.060	1.170
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	18	16	19
		Povprečna cena (€/m ²)	1.340	1.120	1.320
TEZNO	do 41 m ²	Velikost vzorca	19	30	28
		Povprečna cena (€/m ²)	990	1.040	1.080
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	26	44	55
		Povprečna cena (€/m ²)	880	1.000	1.130
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	3	6	4
		Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.220	1.210
RADVANJE	do 41 m ²	Velikost vzorca	6	4	8
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.400	1.200
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	23	33	34
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.220	1.240
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	4	4	3
		Povprečna cena (€/m ²)	1.410	1.360	1.430
STUDENCI	do 41 m ²	Velikost vzorca	11	13	9
		Povprečna cena (€/m ²)	970	1.100	1.000
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	21	14	23
		Povprečna cena (€/m ²)	970	1.240	1.210
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	0	3	2
		Povprečna cena (€/m ²)	0	1.070	1.010
OSTANEK MO MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	0	5	3
		Povprečna cena (€/m ²)	0	720	1.110
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	6	11	6
		Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.040	1.280

	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	3	2	5
		Povprečna cena (€/m ²)	1.000	900	970

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Rast obsega prometa stanovanj za območje celotne občine Maribor od leta 2015 do leta 2017 je glede na velikost vzorca (velika korelacija med vzorcem in celotnim obsegom prodaj stanovanj) po površinskih razredih različna in ne podobna kot za občino Ljubljana. Najvišja rast je bila ugotovljena v drugem površinskem razredu (od 41 m² do 71 m²), in sicer okoli 30%, sledi tretji površinski razred z okoli 20% in relativno majhna rast v prvem površinskem razredu, samo 4%.

Na Štajerskem območju smo poleg občine Maribor za prikaz statističnih kazalnikov o kupo- prodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali 4 občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

Preglednica 1: Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
PTUJ	Velikost vzorca	69	97	85
	Povprečna cena (€/m ²)	990	920	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1978
	Uporabna površina (m ²)	51	52	52
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	40	53	52
	Povprečna cena (€/m ²)	980	990	1.090
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1994
	Uporabna površina (m ²)	56	54	55
RUŠE	Velikost vzorca	16	28	31
	Povprečna cena (€/m ²)	850	860	940
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1980
	Uporabna površina (m ²)	49	55	46
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	4	8	4
	Povprečna cena (€/m ²)	1.190	1.140	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1994	1976
	Uporabna površina (m ²)	58	43	61

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na območjih občine Ptuj, Slovenska Bistrica in Ruše je povečana rast obsega prometa stanovanj v letu 2017 v primerjavi z letom 2015, in sicer za več kot 20%, za nekaj % je zaznati tudi rast povprečnih cen stanovanj. V primerjavi z Mariborom so bile povprečne cene stanovanj v letu 2017 na obravnavanih območjih nižje za okoli 10%.

3.2 DAVČNA ZAKONODAJA

Zakoni, ki urejajo davke povezane z nepremičninami so:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o dohodnini (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. list RS št. 117/2006, 46/2013)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97)
- Zakon o davčnem postopku (Ur. list RS št. 117/2006)

Davčna zakonodaja pri različnih vrstah nepremičnin različno vpliva na ocenjevanje vrednosti. V našem primeru izpostavim za objekt ključne davke:

Davek na promet nepremičnin

Obdavčen je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah in zamenjava nepremičnin. Davek na promet nepremičnin je po zakonu dolžan plačati prodajalec in znaša 2% od prodajne cene nepremičnine. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da davek plača kupec.

Davek na dodano vrednost

Z davkom na dodano vrednost (DDV) je obdavčen le prvi promet novogradnje oz. promet nepremičnin pred potekom dveh let od prve uporabe (oz. pridobljenega uporabnega dovoljenja). Davek na dodano vrednost se za stanovanja (do velikosti 120 m² uporabne površine) in druge stanovanjske objekte (individualne hiše do velikosti 250 m² uporabne površine) namenjene za trajno bivanje plačuje po znižani davčni stopnji 9,5%. Davek na dodano vrednost za preostale novogradnje in stavbna zemljišča v lasti pravnih oseb pa znaša 22 % (vir: Durs).

Stranki, v primeru da sta oba davčna zavezanca, lahko dogovorita uporabo davka na dodano vrednost, v primeru da podata izjavo na DURS.

4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

4.1 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugo vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (MSOV 2017).

Kot navajata Pšunder in Torkar, mora ocenjevalec nepremičninskih pravic pri vsaki ocenitvi le-teh izvesti analizo najgospodarnejše rabe zemljišča in sicer kot da je nepozidano oz. najgospodarnejšo rabo zemljišča in njegovih izboljšav (pozidano zemljišče).

Pri določanju najgospodarnejše rabe zemljišča je potrebno obdelati različne vidike uporabe le-tega, saj imajo različni vidiki uporabe pomemben vpliv na nepremičninske pravice. V ta namen moramo:

- Preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča (v posebnih primerih upoštevati morebitne spremembe namembnosti le-tega).
- Preveriti in oceniti fizične zmožnosti uporabe zemljišča.
- Preveriti izvedljivost morebitnih posegov na obstoječih izboljšavah nepremičnine.
- Preveriti izvedljivost izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave.
- Preveriti stanje na nepremičninskem trgu (ponudbe in povpraševanja).

4.1.1 Sklep o najboljši rabi

Na podlagi vpogleda v prostorsko zakonodajo Občine Miklavž na Dr. polju in ogleda nepremičnine same ocenjujem, da je trenutna pozidava izvedena v skladu s sprejeto zakonodajo in predstavlja najgospodarnejšo pozidavo, saj glede na gospodarsko situacijo v državi in regiji, starost objektov, njihovo uporabo in njihovo namembnost, ni zaslediti, da bi bila predvidena njihova rušitev.

Nepozidane površine zemljišča okrog objektov pa predstavljajo v pretežni meri manipulativne površine in parkirišča za zaposlene in stranke.

Glede na lego obstoječih objektov, morebitna samostojna gradnja na nepozidanem zemljišču ni izvedljiva.

Sklep:

Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

4.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

4.2.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV 2017).

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavile na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje (MSOV 2017).

Način tržnih primerjav obsega dve metodi:

- **metoda primerljivih poslov,**
- **metoda množiteljev.**

Pri ocenjevanju pravic na nepremičninah sem izbral metodo primerljivih poslov.

Kot navajata Pšunder in Torkar je metoda množiteljev posredna metoda, ki izhaja na primer iz razmerja vrednosti nepremičnine in najemnine. Posledično te metode pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah ne uporabim.

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah na podlagi metode primerljivih poslov obsega naslednje faze:

1. Izbor nedavno prodanih, primerljivih nepremičnin.
2. Izvedba prilagoditev med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino.
3. Ocenitev prilagojene tržne cene primerljivih nepremičnin.
4. Ocenitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah ocenjevane nepremičnine.

4.2.2 Razlog za neuporabo te metode za celotno nepremičnino

Glede na predmet ocenitve (poslovno – stanovanjski objekt s pripadajočim zemljiščem) se odločim, da ocene pravic na nepremičninah po načinu tržnih primerjav ne izvedem za celotno nepremičnino, temveč le za oceno vrednosti stanovanjske enote v nadstropju objekta.

Razlogi za neuporabo načina oz. metod so naslednji:

- nepremičnina, ki je predmet ocenitve je tržna kategorija za katero ni moč pridobiti primerljivih, nedavno prodanih nepremičnin (v smislu celote);
- preostali načini ocenjevanja (na donosu zasnovan način) nam podaja realnejši pogled na tržno vrednost predmetne nepremičnine.

4.2.3 Izbor nedavno prodanih, primerljivih nepremičnin

Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočil na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju ter lokaciji najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprl predvsem na lastne informacije, ki jih beležim pri prodaji in oddaji nepremičnin, podatke nepremičninskih in gradbenih podjetij o izvršenih transakcijah v prometu z nepremičninami, prav tako pa sem uporabil vse dosegljive podatke iz dnevnega in periodičnega tiska ter podatke dosegljive preko spleta (www.trgnepremicnin.si, www.c21.si, www.slonep.si, www.nepremicnine.net ...).

Lokacija/naslov	Cesta v rogozo 7/a, Miklavž na Dr. polju	Ul. Marjana Nemca 2, Miklavž na Dr. polju		Ulica Marjana Nemca 4, Miklavž na Dr. polju		Ul. Marjana Nemca 2, Miklavž na Dr. polju	
Prodajna cena		97.000,00 EUR		120.000,00 EUR		115.500,00 EUR	
Cena EUR/m²		1.121,39 EUR	A	1.387,28 EUR	B	1.070,44 EUR	C
Vir podatka: Trgoskop		ID 361724		ID 425610		ID 374104	
			Pril		Pril		Pril
Obscg pravic		absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Datum transakcije	17.4.2019	4.12.2017	2%	17.4.2019	4%	26.2.2018	3%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		1.143,82 EUR	2%	1.442,77 EUR	4%	1.102,55 EUR	3%
Lokacija v regiji		podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%
Lokacija v naselju		podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%
NTP prostorov (m²)	190,05	98,70	12%	97,50	12%	123,70	9%
UTP prostorov (m²)	116,80	86,50	-13%	86,50	-13%	107,90	-4%
Nadstropje	1. nad	2.3. nad	-1%	2.3 nad.	-1%	2,3 nad.	-1%
Dvigalo	ne	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Balkon - loža	večja terasa	da	3%	da	3%	da	3%
Št. sob	3	4	-3%	4	-3%	4	-3%
Leto gradnje	1975	2009	-17%	2009	-17%	2009	-17%
Funkcionalno zastaranje	da, etažiranje, dostop	ne	-25%	ne	-25%	ne	-25%
Obnova strehe	ne	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Obnova fasade	ne	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Obnova inštalacij	ne	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Obnova stavbnega pohištva	ne	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Vzdrževanje etažne l.	tekoče	tekoče	0%	tekoče	0%	tekoče	0%
Parkirišče - zagotovljeno	ne	2 × p. parkirno m.	-10%	1 × p. parkirno m.	-4%	1 × p. parkirno m.	-4%
Končna prilagoditev			-54%		-48%		-42%
INDIKACIJA VREDNOSTI v EUR/m²		526,15 EUR		750,24 EUR		639,48 EUR	
PONDER		20%		30%		50%	
VREDNOST NEPREMIČNINE		75.925,01 EUR					

Razlogi za izbor primerljivih nepremičnin so naslednji:

- nepremičnine (posesti) se nahajajo v isti statistični regiji kot ocenjevana,
- vse primerljive nepremičnine (posesti) so podobne velikosti in sorodne namembnosti (3, 4 sobna, večja stanovanja po površini).

Smatram, da so izbrane nepremičnine primerne za metodo primerljivih prodaj.

Glede na primerljive nepremičnine z ocenjevano in izvedene prilagoditve ocenjujem, da je glede na lokacijo predmetne nepremičnine, smiselno upoštevati prilagojene cene vseh treh primerljivih nepremičnin.

Prav tako se odločim za uporabo ponderiranja glede na lokacijo primerljivih nepremičnin. Primerljivi nepremičnini A dajem ponder 20 %, primerljivi nepremičnini B dajem ponder 30 %, medtem ko primerljivi nepremičnini C dajem ponder 50 %.

4.2.4 Indikacijska ocena vrednosti nepremičnine po načinu tržnih primerjav

Vrednost obravnavane nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini, ocenjena po načinu tržnih primerjav (stanovanje), znaša na dan vrednotenja 75.925,01 EUR oz. zaokroženo:

76.000,00 EUR

4.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

4.3.1 Predstavitev na donosu zasnovanega načina

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (npr. nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovan dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva (MSOV 2017).

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način so:

- **metoda diskontiranega denarnega toka**, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih bodočih donosov (praviloma čistih denarnih tokov);
- **metoda kapitalizacije donosa**, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine in se imenuje mera kapitalizacije.

4.3.2 Razlog za uporabo te metode

Glede na predmet ocenitve se odločim, da oceno pravic na nepremičnini po na donosu zasnovanem načinu izvedem in sicer za del izboljšave (poslovne prostore v pritličju objekta), k v naravi predstavljajo del trgovskega, prehrambenega lokala - prodajalne.

Razlog za uporabo načina oz. metod je naslednji:

- na donosu zasnovan način se uporablja pri poslovnih nepremičninah, ki še posebej v času gospodarske krize kažejo potencial: nepremičnin, lokacije, regije.

4.3.3 Metoda kapitalizacije donosa

Pri ocenjevanju nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu bom uporabil metodo **kapitalizacije donosa**, ki temelji na predpostavki, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor daje kapitaliziranega dobička. Metoda temelji na stanovitnem dobičku, ki ga kapitaliziramo z mero kapitalizacije.

$$V = \frac{D}{r}$$

V – vrednost nepremičnine

D – stanovitni dobiček nepremičnine

r – mera kapitalizacije

Predpostavke omenjene metode: stanovitnost zahtevane donosnosti, stanovitnost dobička, neomejenost poslovanja.

4.3.3.1.1 Ocena prihodkov, stroškov in določitev stanovitnega dobička

Podatke za oceno denarnega toka sem črpal iz trga (analiza trga se nahaja v arhivu ocenjevalca). Opravi sem analizo najemnin primerljivih prostorov s primerljivo dejavnostjo (trgovsko), v objektih podobne starosti ter površin (predmetna nepremičnina kot celota ima zasnovo z možnostjo oddaje ali morebitne prodaje po delih; predstavlja dvoje zaključenih enot). Ugotavljam, da se cene najema tovrstnih površin po prilagoditvah (prilagoditvena tabela se nahaja v prilogi poročila), v Mariboru z okolico giblje v višini 6,00 EUR/m² za trgovske površine.

Cene ne vključujejo DDV in obratovalnih stroškov.

Letni prihodek tako znaša:

Letni prihodek po sklopu	Površina
Trgovski lokal	226,94 m ²
Skupaj	226,94 m²

4.3.3.1.2 Ocena nezasedenosti in neizterljivosti

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo lahko nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino in stroške za obratovanje le-te.

Ocena nezasedenosti

Za izračun nezasedenosti izvedem intervju na nepremičninski družbi Century 21, kjer mi posredniki razkrijejo, da so v letih 2014-2019 oddali več nepremičnin, primerljivih ocenjevanim ter da je po poteku najemnega razmerja trajala ponovna oddaja le-teh v povprečju 3. mesecev. Najemne pogodbe so se v povprečju sklepale za obdobje 5 let.

Iz navedenih podatkov izračunam procent nezasedenosti in sicer kot razmerje med časom neoddanosti nepremičnin in trajanjem najema nepremičnin:

$$\text{Odbitek za nezasedenost} = \frac{\text{trajanje neoddanosti}}{\text{trajanje najema}}$$

Ocena nezasedenosti po posameznih sklopih

Ocena nezasedenosti po sklopu	Delež nezasedenosti	Odbitek za nezasedenost
Trgovski loka	5,00%	816,98 EUR
Skupaj		816,98 EUR

Ocena neizterljivosti

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot inštrument za poplačilo morebitnih neporavnanih računov (bodisi najemnine ali stroškov obratovanja) ali morebitnih povzročenih poškodb na nepremičnini.

Na podlagi informacij nepremičninske družbe Century 21 se višina varščine giblje v znesku 2-3 mesečnih najemnin in sicer v odvisnosti od višine mesečne najemnine ter vrste nepremičnine (npr. rabljena nepremičnina ali novogradnja, standardna ali nadstandardna nepremičnina, opremljena ali neopremljena nepremičnina, ...).

Z uporabo varščine se možnost neizterljivosti neporavnanih obveznosti zmanjša.

Izkustveno pa vemo, da je odbitek za neizterljivost minimalno 1/5 odbitka za nezasedenost. Procent neizterljivosti ocenim na 2 %.

Ocena neizterljivosti po sklopu	Delež neizterljivosti	Odbitek za neizterljivost
Trgovski lokal	2,00%	326,79 EUR
Skupaj		326,79 EUR

4.3.3.1.3 Ocena drugih prihodkov

Glede na lokacijo in vrsto nepremičnine ni realno pričakovati drugih nenajemninskih prihodkov.

4.3.3.1.4 Stalni stroški (odhodki)

Stalni stroški niso odvisni od oddanosti nepremičnine (npr. zavarovanje objekta, upravljanje objekta v večstanovanjskih objektih ali poslovnih objektih z več etažnimi lastniki ...).

V našem primeru je stalni strošek zavarovanje objekta. Po podatkih predstavnika zavarovalnice SAVA d.d., znaša strošek zavarovanja v povprečju 1,00 EUR/m² na neto tlorisno površino. Nepremičnina je zavarovana na novo vrednost.

Letni strošek zavarovanja objekta:

Letni strošek zavarovanja po sklopu	Zavarovanje na m2	Strošek zavarovanja
Trgovski lokal	1,00 EUR	226,94 EUR
Skupaj		226,94 EUR

4.3.3.1.5 Spremenljivi stroški (odhodki)

Spremenljivi stroški so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Sem spadajo stroški oglaševanja pri oddaji nepremičnine (npr. stroški posredovanja v primeru oddaje preko nepremičninskih podjetij, oglasi v tiskanih medijih), energetske stroški, komunalni stroški, stroški sestave pogodb in tisti stroški, ki jih pogodbeno ali praviloma prevzame lastnik nepremičnine.

Praviloma stroške energetskih dobaviteljev in komunalne stroške prevali lastnik nepremičnine na najemnika. Stroške pri oddaji nepremičnine pa nemalokrat prevzame bodisi v celoti ali v višini 50 % enomesečne najemnine.

Po podatkih nepremičninskega podjetja Century 21 znaša povprečni spremenljivi letni strošek 2,00 % od potencialnega letnega prihodka za povprečno obdobje oddaje nepremičnine. Ker je povprečno obdobje oddaje 5 let, znaša strošek posredovanja 0,4 %.

Spremenljivi strošek – strošek posredovanja pri oddaji nepremičnine – v našem primeru znaša:

Ocena stroška posredovanja po sklopu	Višina provizije/letno	Strošek posredovanja
Trgovski lokal	0,40%	65,36 EUR
Skupaj		65,36 EUR

4.3.3.1.6 Rezervacija za popravila (nadomestitvena rezerva)

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov (predvsem elementov, ki imajo kratko življenjsko dobo in tistih elementov, ki se periodično obnavljajo). Na podlagi določitve zakonsko določenih prispevkov za namene obnove in vzdrževanja skupnih delov in naprav je Ministrstvo za okolje in prostor s Pravilnikom o merilih za določitev prispevka lastnika v rezervni sklad uvedlo okvirje za tovrstne rezervacije (vir: UL RS 11/2004). Tovrstni pravilnik je primeren za večstanovanjske in poslovne objekte. V primeru samostojnih, stanovanjskih enot (samostojnih hiš, enot dvojčkov, vrstnih hiš) pa je neprimerno višji, saj se na posameznega lastnika prevlači večji strošek obnove oz. morebitnih popravil.

V našem primeru govorimo v osnovi o višini minimalnega prispevka po zgoraj navedenem pravilniku, ki znaša 0,30 EUR/m² – 0,40 EUR/m² neto tlorisne površine objekta na mesec.

Glede na stanje predmetne nepremičnine in namembnost le-te, lahko z veliko gotovostjo trdimo, da je minimalni strošek nadomestitvene rezerve v višini od 0,40 EUR/m² neto tlorisne površine objekta na mesec.

Letni strošek nadomestitvene rezerve objekta znaša :

Ocena letnega stroška nadomestitvene rezerve po sklopu	Strošek na m2/mesec	Letni strošek
Trgovski lokal	0,40 EUR	1.089,31 EUR
Skupaj		1.089,31 EUR

4.3.3.1.7 Izračun stanovitnega dobička po posameznih sklopih

Tabela 1: Izračun stanovitnega dobička – poslovni del (pritličje, trgovski lokal)

Sklop nepremičnin	Trgovski lokal
POTENCIALNI PRIHODEK	16.339,68 EUR
- nezasedenost in neizterljivost	1.143,78 EUR
+ drugi prihodki	- EUR
= EFEKTIVNI PRIHODEK	15.195,90 EUR
- poslovni odhodki:	
- zavarovanje	226,94 EUR
- stroški povezani z oddajo	65,36 EUR
- nadomestitvena rezerva	1.089,31 EUR
= STANOVITNI DOBIČEK	13.814,29 EUR

4.3.3.1.8 Ocena mere kapitalizacije

4.3.3.1.8.1 Izračun mere kapitalizacije z metodo dograjevanja

Metoda dograjevanja se uporablja predvsem v razmerah, ko ni podatkov o nedavno prodanih primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah. Pri uporabi metode dograjevanja je potrebna previdnost, saj lahko že majhna sprememba spremenljivk pri izračunu mere kapitalizacije bistveno vpliva na končno vrednost nepremičnine.

a) Izračun mere donosnosti netveganih naložb

Za netvegano naložbo smatramo naložbo za katero jamči država in ima primerljiv rok zapadlosti kot je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Tovrstni inštrument je npr. večletna državna obveznica, pri kateri upoštevamo donosnost do zapadlosti.

Kot referenčne izberemo dolgoročno Obveznico Republike Slovenije, ki ima zapadlost 06.03.2028 (obveznica SLOREP 1.000). **Donosnost obveznice na dan 17.04.2019 znaša 0,67 %.**

MTS Slovenia Daily Fixing

Managed by
EuroMts Ltd.
10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England

17/04/19

RefDate	Type	Code	Description	Maturity	BidPrice	BidYield	MidPrice	MidYield	Duration
04/17/2019	RSL	SI0002103057	SLOREP 4.125 26/01/20	01/20/2020	103.570	-0.54%	103.595	-0.57%	0.8
04/17/2019	RSL	SI0002103140	SLOREP 4.375 18/01/21	01/18/2021	108.280	-0.35%	108.300	-0.37%	1.7
04/17/2019	RSL	SI0002103388	SLOREP 3.000 08/04/21	04/08/2021	106.570	-0.34%	106.625	-0.36%	1.9
04/17/2019	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	107.510	-0.34%	107.700	-0.37%	2.9
04/17/2019	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/08/24	09/09/2024	124.980	-0.02%	125.070	-0.03%	4.8
04/17/2019	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	112.420	0.13%	112.535	0.12%	5.9
04/17/2019	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	133.980	0.19%	134.090	0.17%	6.1
04/17/2019	RSL	SI0002103885	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	107.290	0.32%	107.425	0.30%	7.6
04/17/2019	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 06/03/28	03/06/2028	104.310	0.50%	104.425	0.49%	8.5
04/17/2019	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	104.800	0.68%	104.895	0.67%	9.4
04/17/2019	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	115.930	0.93%	116.145	0.91%	11.5
04/17/2019	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	102.980	1.28%	103.240	1.27%	14.4
04/17/2019	RSL	SI0002103877	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	103.250	1.57%	103.500	1.56%	18.6
04/17/2019	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	128.880	1.75%	129.210	1.73%	20.3

Methodology

The prices and yields are the mid of the best available bid and offer in the MTS Slovenia electronic trading system at the reference date/time. All bids and offers displayed in the MTS Slovenia system are firm and direct tradable.

Disclaimer

MTS Slovenia gives no warranty or assurance about the MTS Slovenia Fixing and in particular assumes no responsibility for the accuracy of the data contained therein. All users rely on the data at their own risk.

Vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/index.php?fxdate=191704>

Skladno z dognanji Mag. Ivan Kebrič, mag. Jernej Šturm o Ocenjevanju netvegane mere donosa — ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SIR*IUS, junij 2018) v sedanjih razmerah zelo nizkih obrestnih mer smatram, da zaradi relativno nizke netvegane donosnosti ter QU sproščanja sredstev s strani ECB le-ta že upošteva tudi pričakovano inflacijo, zato korekcije za ne inflacijske razmere ne opravi.

Skladno z dognanji Dr. Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek v članku Določanje mere kapitalizacije (SIR*IUS, junij 2018) se premije za tveganje, manjšo likvidnost ter za gospodarjenje z naložbo določijo z eno skupno premijo za tveganje, ki jo za predmetni tip nepremičnine povzamem **iz tabele št. 1 (navedenega članka) kot tveganje za posamezni tip nepremičnine.**

b) Premija za ohranitev kapitala (glavnice)

Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe objekta (v našem primeru 40 let) in jo izračunam s pomočjo Hoskoldove metode. Pri tem predpostavim, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti.

Mero kapitalizacije izračunam za ocenjevano nepremičnino na podlagi metode dograjevanja v spodnjih tabelah :

Tabela 2: Kapitalizacijska stopnja za poslovne prostore, lokal v pritličju objekta

Sklop nepremičnin	Trgovski lokal
Kategorija	Premija
Donosnost netveganih naložb	0,67%
Premija za tveganje	5,50%
Premija za nelikvidnost	
Premija za gospodarjenje z naložbo	
Premija za ohranitev kapitala	2,19%
Zahtevana donosnost	8,36%
Mera kapitalizacije:	0,0836

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja znaša 8,36 %.

4.3.4 Indikacijska ocena vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu

Na podlagi izračuna mere kapitalizacije po metodi dograjevanja ugotavljam, da je mera, dobljena na podlagi metode dograjevanja za nepremičnino na področju ocenjevanja primerna.

Posledično uporabim v izračunu indikacijske vrednosti ocenjevane nepremičnine kapitalizacijske mere, dobljene z metodo dograjevanja.

Ocena vrednosti po sklopih	Znesek
Trgovski lokal	165.242,70 EUR
Skupaj	165.242,70 EUR
Skupaj (zaokroženo)	165.000,00 EUR

Sklep:

Vrednost obravnavane nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini, ocenjene po na donosu zasnovanem načinu, znaša na dan vrednotenja 165.242,70 EUR oz. zaokroženo:

165.000,00 EUR

4.4 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

4.4.1 Predstavitev nabavnovrednostnega načina

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 z izdelavo (MSOV 2017).

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. (MSOV 2017). V zvezi z ocenjevanjem nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu pomeni definicija po MSOV naslednje in sicer: da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo **metodo amortiziranih reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov**. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske (oz. nadomestitvene) stroške novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (upoštevata se fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine) in se prišteje vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in zunanje ureditve (zmanjšane za fizično stanje - amortizacijo).

4.4.2 Razlog za neuporabo te metode

Glede na predmet ocenitve se odločim, da oceno pravic na nepremičnini po nabavnovrednostnem načinu tržnih primerjav ne izvedem.

Razlog za neuporabo načina oz. metod je naslednji:

- predmetni način ni primeren za namene ocenjevanja, v kolikor obstaja trg npr. tržnih primerjav prodaj oz. oddaj;
- preostali načini ocenjevanja (na donosu zasnovan način) mi podajajo realnejši pogled na tržno vrednost predmetne nepremičnine.

4.5 USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Na podlagi dveh načinov ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini sem prišel do rezultatov, ki temeljijo na podatkih, ki so odraz tržnih razmer in sicer:

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (stanovanje)	76.000,00 EUR
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	165.000,00 EUR
NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	0,00 EUR

Glede na strokovno literaturo, obravnavane predpise in na podlagi subjektivnega mnenja sem sprejel naslednjo odločitev:

- Kot navaja strokovna literatura je osnova za odločanje o vrednosti pravic na nepremičninah dogajanje na trgu. Najhitrejši odraz dogajanja na trgu je spremljanje transakcij primerljivih prodaj. Žal je primerljivih prodaj v času splošne gospodarske krize malo, le-te pa ne odražajo primerljivosti objektov z ocenjevanim (ocenjevana nepremičnina predstavlja večjo poslovno – stanovanjsko stavbo, z možnostjo delitve le-tega na dve ločeni enoti). Posledično načina tržnih primerjav podobnih nepremičnin ne uporabim v ocenitvi nepremičnine in sicer za celoto, medtem ko ga uporabim za stanovanjsko enoto v nadstropju objekta.
- Največ aktivnosti na področju poslovnih nepremičnin se odvija na področju oddaje oz. najema nepremičnin. Oddaja oz. najem generira denarni tok in predstavlja v današnjih razmerah najbolj objektivno merilo za oceno vrednosti predmetne nepremičnine.

Sklep:

Po preudarnem premisleku ter na osnovi vseh razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila ter ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ocenjujem, da tržna vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine na dan 17.04.2019 znaša

241.000,00 EUR



SODNI CENILEC ZA PODROČJE
GRADBENIŠTVA-NEPREMIČNINE

Andrej CEHTL, univ. dipl. gosp. inž. gradb.

5 VIRI IN LITERATURA

- Geodetska uprava Republike Slovenije (dostopno: <http://e-prostor.gov.si/>)
- Trgoskop (dostopno: <http://www.trgnepremicnin.si>)
- Davčna uprava Republike Slovenije (dostopno: <http://www.FURS.gov.si>)
- Spletne strani: www.nepremicnine.si , www.re-max.si, www.peg-online.net, www.bolha.si
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018., Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2019; (Dostopno: <http://e-prostor.gov.si/>)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (slovenski prevod). International Valuation standards Comitee. (Dostopno: www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php)
- Pšunder, I., Torkar, M.: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.
- Vrenčur, R., Pšunder, I.: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Ljubljana 2012
- Pšunder, I., Torkar, M., Srednik, R., Murko, J., in drugi : Gradivo za izobraževanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2009.
- Slovenski poslovno finančni standardi, Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018.

6 PRILOGE

Priloga 1: Izračuni

Priloga 2: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 3: Dokazilo o lastništvu nepremičnine, zemljiško-knjižni izpisek

Priloga 4: Upravna dokumentacija (gradbeno, uporabno dovoljenje)

Priloga 5: Podatki o nepremičnini - GURS

Priloga 6: Situacija nepremičnine; Atlas okolja ARSO, GEOPEDIA; izris parcel

IZRAČUNI

Na donosu zasnovan način: trgovski prostori

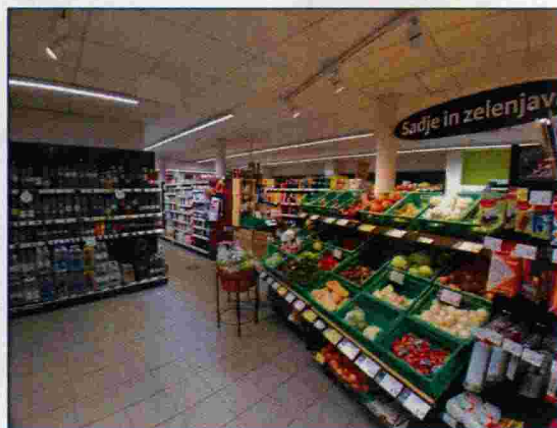
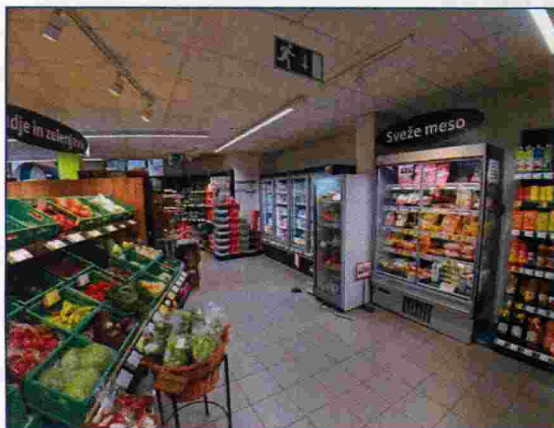
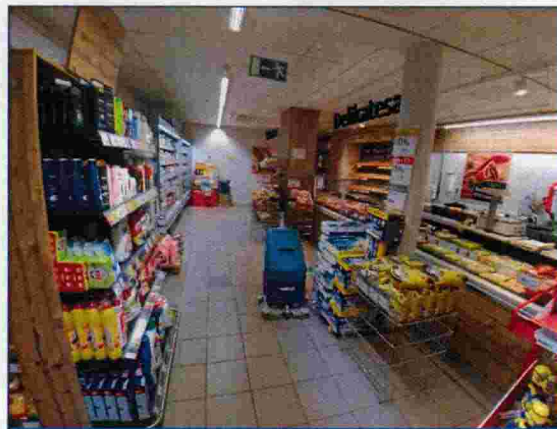
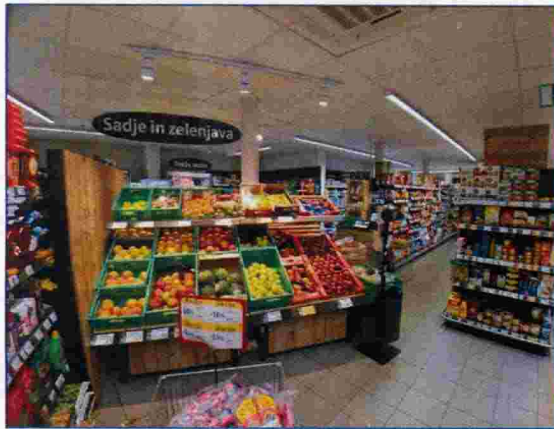
	Ocenjevana	Primerjana A	Primerjana B	Primerjana C
Id posla: Trgoskop		261208	405001	306139
Vrsta pravnega posla		Oddaja na prostem trgu	Oddaja na prostem trgu	Oddaja na prostem trgu
Datum pogodbe	17.4.2019	1.4.2016	17.11.2016	1.2.2017
Skupna pogodbeni cena		1.733,00 EUR	1.156,00 EUR	2.016,00 EUR
Skupina posredovalcev		GURS	GURS	GURS
Vrsta nepremičnine	Trgovski prostor	Trgovski prostor	Trgovski prostor	Trgovski prostor
Naslov nepremičnine	Cesta v Rogozo 7/a	Ulica Eve Lovše 1, Maribor	Vodnikov trg 7, Maribor	Ulica Eve Lovše 1, Maribor
Občina	Miklavž na Dr. polju	Maribor	Maribor	Maribor
Šifra KO	693	678	657	678
Ime KO	Miklavž na Dr. polju	Spodnje Radvanje	Maribor - Grad	Spodnje Radvanje
Št. stavbe		2942	2703	2942
Leto izgradnje stavbe	1975	2011	2009	2011
Leto obnove strehe	/	/	/	/
Leto obnove fasade	/	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/	/
Leto obnove z. stavbnega p.	/	/	/	/
Investicijsko vzdrževanje	/	/	/	/
Ogrevan/hlajen	Da/da	Da/da	Da/ne	Da/da
Lega v stavbi	P	P	P	P
Št. dela stavbe	1	18	4	18
NTP dela površina	226,94	176,70	162,20	176,70
UTP dela stavbe	226,94	176,70	158,00	176,70
Cena na NTP		9,81 EUR	7,13 EUR	11,41 EUR
Cena na UTP		9,81 EUR	7,32 EUR	11,41 EUR
Št. parkirišč	Zagotovljena, lastna, delno	Zagotovljena, skupna	Niso zagotovljena	Zagotovljena, skupna
PRILAGODITVE				
Čas oddaje		1.4.2016	17.11.2016	1.2.2017
Prilagoditev		2%	2%	1%
Prilagojena cena		9,95 EUR	7,43 EUR	11,52 EUR
Lokacija/nadstropje		Boljša	Podobna	Boljša
Prilagoditev		-15%	0%	-15%
Razmerje NTP/UTP	1,00	1,00	0,97	1,00
Prilagoditev		0%	0%	0%
Velikost		Večje	Podobna	Podobna
Prilagoditev		-2%	-3%	-2%
Namembnost	Trgovski prostor	Trgovski prostor	Trgovski prostor	Trgovski prostor
Prilagoditev		0%	0%	0%
Obrat. stroški vključeni	Ne	Da	Ne	Ne
Prilagoditev		-10%	0%	0%
Parkiranje	Zagotovljena, lastna, delno	Zagotovljena, skupna	Niso zagotovljena	Zagotovljena, skupna
Prilagoditev		-5%	2%	-5%
Leto izgradnje/obnove	1975/tekoče in inv.	2011	2009	2011
Prilagoditev		-5%	-5%	-5%
Funkcionalno zastaranje	Sanitarije, etažiranje	Ne	Ne	Ne
Prilagoditev		-10%	-10%	-10%
SKUPAJ PRILA.		-5,20 EUR	-1,56 EUR	-4,86 EUR
PRILAGOJENA		4,76 EUR	5,87 EUR	6,66 EUR
PONDER		0,20	0,50	0,30
POVPREČJE			5,88 EUR	
ZAOKROŽENO			6,00 EUR	

Fotografije:

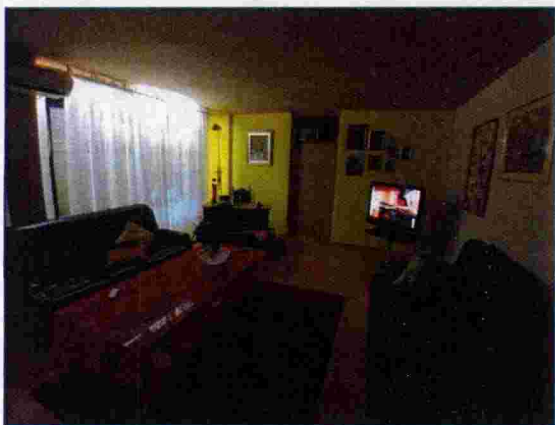
Zunanost poslovno - stanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem, na naslovu
Cesta v rogozo 7/a, 2204 Miklavž na Dr. polju (dne, 10.08.2018, 23.08.2018)

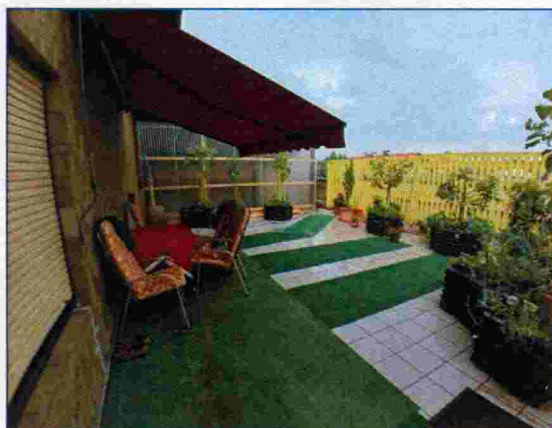


Notranjost nestanovanjskega dela stavbe
Pritličje objekta – trgovski prostor



Notranjost stanovanjskega dela stavbe
Nadstropje objekta – stanovanje





Dostop do stanovanjske enote v nadstropju objekta
(čez parc. št. 1639/3, k.o. 693 Miklavž na Dr. polju)





Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.4.2019 - 5:12:47

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 693 1638
 katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU **parcela 1638** (ID 171139)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1225295
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/4
 imetnik:
 1. EMŠO: 0201952*****
 osebno ime: Anton Zupanič
 naslov: Cesta v Rogozo 009B, 2204 Miklavž na Dravskem polju
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13240908	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13174480	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13145187	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13953427	22.03.1999 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14543014	16.06.1999 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14849751	31.03.2000 14:10:00	401 - vknjižena hipoteka
15108069	06.01.2003 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
15441154	07.06.2005 08:00:00	401 - vknjižena hipoteka
15519387	09.06.2005 13:47:00	401 - vknjižena hipoteka
16003527	10.07.2007 14:59:00	401 - vknjižena hipoteka
16072767	06.09.2007 14:12:00	401 - vknjižena hipoteka
16585126	12.03.2009 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
16744301	26.10.2010 08:09:00	401 - vknjižena hipoteka
16845990	24.02.2012 10:05:17	401 - vknjižena hipoteka
16883445	19.03.2013 08:08:42	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1225296
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 2/4

imetnik:

1. EMŠO: 3110951*****
 osebno ime: Olga Zupanič
 naslov: Ulica prvih žrtev 045, 2204 Miklavž na Dravskem polju
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13240908	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13174480	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13145187	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14849751	31.03.2000 14:10:00	401 - vknjižena hipoteka
16985800	15.09.2014 11:05:29	401 - vknjižena hipoteka
18117487	18.05.2015 15:12:03	401 - vknjižena hipoteka
18289845	21.01.2016 10:46:37	401 - vknjižena hipoteka
18699687	21.11.2016 10:05:21	401 - vknjižena hipoteka
18774266	21.11.2016 10:22:36	401 - vknjižena hipoteka
19266894	13.06.2017 10:51:16	401 - vknjižena hipoteka
19328736	29.08.2017 08:43:42	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1225297

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/4

imetnik:

1. EMŠO: 1811952*****
 osebno ime: Zlatka Zupanič
 naslov: Cesta v Rogozo 007A, 2204 Miklavž na Dravskem polju
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13240908	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13174480	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13145187	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14849751	31.03.2000 14:10:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13145187
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 160.970.000,00 SIT

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

160.970.000,00 SIT

Vloženo 18. 12. 1997, Dn. št. 10518/97. Po pravnomočnem sklepu in sporazumu opr. št. Rig 769/97 z dne 22. 12. 1997 se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev upnika v znesku 160,970.000,00 SIT (stošestdesetmilijonovdevetstosedemdesettisoč 00/100 tolarjev) s pripadki.

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
 firma / naziv: Nova Kreditna banka Maribor
 naslov:
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295
1225296
1225297

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19082809	20.01.2017 09:21:25	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19082809
čas začetka učinkovanja 20.01.2017 09:21:25
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 216/2000
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 216/2000 z dne 18.01.2017 in se nanaša na delež dolžnice Olge Zupanič. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe	13174480	
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	20.000.000,00 SIT	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
20.000.000,00 SIT		
Vloženo 20. 11. 1996, Dn. št. 10054/96. Po pravnomočnem sklepu in sporazumu opr. št. Rig 802/96 z dne 4. 12. 1995 se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev upnika v znesku 20,000.000,00 SIT (dvajsetmilijonov 00/100 tolarjev)		
imetnik:		
1. EMŠO:	1907994*****	
osebno ime:	Sara Ristić	
naslov:	Cesta zmage 021, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	13.04.2017 09:22:26	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1225295	
	1225296	
	1225297	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13610657	03.11.1998 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13610657
čas začetka učinkovanja 03.11.1998 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3.5.1999, opr.št. In 98/00216, se zaznamuje

izvršba, ki učinkuje od trenutka, ko je učinkovala vknjižba hipoteke na podlagi pravnomočnega sklepa in sporazuma z dne 4.12.1995, opr.št. Rig 802/96, pod opr.št. Dn.št. 10054/96.

ID pravice / zaznambe	13240908	
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	10.000.000,00 SIT	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:	10.000.000,00 SIT	
Vloženo 14. 1. 1997, Dn. št. 215/97. Po pravnomočnem sklepu in sporazumu opr. št. Rig 23/97 z dne 27. 2. 1997 se vknjiži zastavna pravica za izvršljivo terjatev upnika v višini 10,000.000,00 SIT (desetmilijonov 00/100 tolarjev) s pripadki.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1907994*****	
osebno ime:	Sara Ristić	
naslov:	Cesta zmage 021, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	13.04.2017 09:23:11	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1225295	
	1225296	
	1225297	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13612237	03.11.1998 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13612237
čas začetka učinkovanja 03.11.1998 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3.5.1999, opr.št. In 98/00216, se zaznamuje izvršba, ki učinkuje od trenutka, ko je učinkovala vknjižba hipoteke na podlagi pravnomočnega sklepa in sporazuma z dne 27.2.1997, opr.št. Rig 23/97, pod opr.št. 215/97.

ID pravice / zaznambe	13953427
čas začetka učinkovanja	22.03.1999 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	10.228,58 EUR
obresti	s pp.
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	se vknjiži izvršljiva terjatev za glavnico 10.228,58 EUR (2.451.176,50 SIT) in stroški predhodnega izvršilnega postopka v višini 208,33 EUR (49.924,00 SIT) z zakonitimi zamudnimi obrestmi od 14.7.1997 do plačila, plačila pravnega postopka v višini 102,29 EUR (24.512,00 SIT) in stroški izvršilnega postopka v višini 0,21 EUR

(50.494.00 EUR),

vse v koristupnika KMETIJSKA ZADRUGA KORENA z.o.o., Zg. Korena 25/c, 2242 Zg. Korena.

imetnik:

1. matična številka: 5150183043
 firma / naziv: KMETIJSKA ZADRUGA PTUJ Z.O.O.
 naslov: Zgornja Korena 025C, 2242 Zgornja Korena
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 22.03.1999 00:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13953428	22.03.1999 00:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13953428
 čas začetka učinkovanja 22.03.1999 00:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 se zaznamuje sklep o izvršbi

ID pravice / zaznambe 14543014
 čas začetka učinkovanja 16.06.1999 00:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 15.294,02 EUR
 obresti zakonite zamudne
 tip dospelosti 2 - do odpoklica
 dodatni opis:

na podlagi pravomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, z dne 29. 2. 2000, In 2000/00081.

imetnik:

1. matična številka: 5141966000
 firma / naziv: PERUTNINA PTUJ reja perutnine, proizvodnja krmil, perutninskega mesa in izdelkov, trgovina in storitve d.d.
 naslov: Potrčeva cesta 010, 2250 Ptuj
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 16.06.1999 00:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14543015	16.06.1999 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14543015
 čas začetka učinkovanja 16.06.1999 00:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 2000/00081
 dodatni opis:
 na podlagi pravomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, z dne 29. 02. 2000, In 2000/00081.

ID pravice / zaznambe	14849751	
čas začetka učinkovanja	31.03.2000 14:10:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	803.627,03 EUR	
obresti	s pripadki	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	08.05.2000	
dodatni opis:		
Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 08.05.2000 v zvezi s pravnomočnim sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. štev. In 00216/2000 z dne 13.05.2008		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	31.03.2000 14:10:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1225295	
	1225296	
	1225297	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14849752	31.03.2000 14:10:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	14849752
čas začetka učinkovanja	31.03.2000 14:10:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 216/2000
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 08.05.2000, opr. št. In 216/2000, se zaznamuje izvršba	

ID pravice / zaznambe	15108069
čas začetka učinkovanja	06.01.2003 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	6.627.274,35 SIT
obresti	zakonske zamudne
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	12.03.2003
dodatni opis:	
Vknjižba zastavne pravice za izvršljivo terjatev, in sicer glavnica v znesku 6,627.274,35 SIT (27.655,13 EUR) z zakonitimi zamudnimi obrestmi, kot navedeno v sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 02/00026 z dne 12. 3. 2003.	

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 06.01.2003 09:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15108070	06.01.2003 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 15108070
 čas začetka učinkovanja 06.01.2003 09:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 02/00026 z dne 12. 3. 2003.

ID pravice / zaznambe 15441154
 čas začetka učinkovanja 07.06.2005 08:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.855,00 EUR
 obresti zakonske zamudne
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 07.01.2005
 dodatni opis:
 Sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 508/2004 z dne 17. 3. 2005.

imetnik:

1. EMŠO: 2306967*****
 osebno ime: Greta Šalda
 naslov: Ulica Toša Primožiča 001, 2000 Maribor
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.06.2005 08:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15441155	07.06.2005 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15441155
 čas začetka učinkovanja 07.06.2005 08:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka I 508/2004
 dodatni opis:
 Sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 508/2004 z dne 17. 3. 2005.

ID pravice / zaznambe	15519387	
čas začetka učinkovanja	09.06.2005 13:47:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.995.350,00 SIT	
obresti	s pp	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	24.10.2003	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2,995.350,00 SIT s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.		
imetnik:		
1. EMŠO:	220594J*****	
osebno ime:	Ernest Kupčič	
naslov:	Apače 002, 2324 Lovrenc na Dravskem polju	
začetek učinkovanja vpisa imetnika 09.06.2005 13:47:00		
zveza - ID osnovnega položaja:		
1225295		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15519388	09.06.2005 13:47:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	15519388
čas začetka učinkovanja	09.06.2005 13:47:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 05/00413
dodatni opis:	
se zaznamuje izvršba na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 01.06.2005, opr. št. In 05/00413.	

ID pravice / zaznambe	16003527
čas začetka učinkovanja	10.07.2007 14:59:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	246,56 EUR
obresti	s pp
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	13.11.1997
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje terjatve v znesku 246,56 EUR (59.085,50 SIT) s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.	
imetnik:	
1. matična številka:	5066310000
firma / naziv:	NIGRAD, komunalno podjetje, d.d.
naslov:	Zagrebška cesta 030, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.07.2007 14:59:00	
zveza - ID osnovnega položaja:	

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16003528	10.07.2007 14:59:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16003528
čas začetka učinkovanja 10.07.2007 14:59:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 577/2007
 dodatni opis:
 Zaznamuje se izvršba na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 577/2007 z dne 15.06.2007, v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Ig 4214/1997 z dne 13.11.1997.

ID pravice / zaznambe	16072767	
čas začetka učinkovanja	06.09.2007 14:12:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 683 DOGOŠE parcela 1847 (ID 3475655)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	14.370,03 EUR	
obresti	s pp	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	21.03.2005	
dodatni opis:		
Na podlagi sklepov Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1016/2007, z dne 4. 9. 2007 in opr. št. I Ig 1942/1999, z dne 21. 3. 2005, se vknjiži hipoteka.		
imetnik:		
1. matična številka:	5151406000	
firma / naziv:	PIVKA perutninarstvo d.d.	
naslov:	Kal 001, 6257 Pivka	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	06.09.2007 14:12:00	
zveza - ID osnovnega položaja:	1225295	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16072768	06.09.2007 14:12:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16072768
čas začetka učinkovanja 06.09.2007 14:12:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 1016/2007
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepov Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1016/2007, z dne 4. 9. 2007 in opr. št. I Ig 1942/1999, z dne 21. 3. 2005, se zaznamuje izvršba.

ID pravice / zaznambe	16585126
------------------------------	----------

čas začetka učinkovanja 12.03.2009 08:20:00

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 683 DOGOŠE parcela 1856 (ID 2805029)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 3.256,26 EUR

obresti s pp

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 06.10.2005

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.

imetnik:

1. matična številka: 5063400000

firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.

naslov: Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor

začetek učinkovanja vpisa imetnika 12.03.2009 08:20:00

zveza - ID osnovnega položaja: 1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16585127	12.03.2009 08:20:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	16585127
čas začetka učinkovanja	12.03.2009 08:20:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 963/2008
dodatni opis:	
se zaznamuje izvršba, kot izhaja iz sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 963/2008 z dne 09.03.2009.	

ID pravice / zaznambe	16744301
čas začetka učinkovanja	26.10.2010 08:09:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	282,56 EUR
obresti	s pp
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	11.09.2000
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje terjatve v znesku 282,56 EUR (67.713,50 SIT) s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.	
imetnik:	
1. matična številka:	5066310000
firma / naziv:	NIGRAD, komunalno podjetje, d.d.
naslov:	Zagrebska cesta 030, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika	26.10.2010 08:09:00
zveza - ID osnovnega položaja:	1225295
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16744302	26.10.2010 08:09:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16744302
čas začetka učinkovanja 26.10.2010 08:09:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 918/2008
 dodatni opis:
 Zaznamuje se izvršba na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 918/2008, z dne 3. 9. 2010, v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Ig 2000/03041, z dne 11. 9. 2000.

ID pravice / zaznambe	16845990	
čas začetka učinkovanja	24.02.2012 10:05:17	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	19.356,93 EUR	
obresti	z zakonitimi zamudnimi obrestmi	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	24.10.2011	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 19.356,93 ? s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.		
imetnik:		
1. matična številka:	5063400000	
firma / naziv:	Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.	
naslov:	Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	24.02.2012 10:05:17	
zveza - ID osnovnega položaja:	1225295	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16845991	24.02.2012 10:05:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16845991
čas začetka učinkovanja 24.02.2012 10:05:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 1334/2005
 dodatni opis:
 se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 1334/2005 z dne 24. oktobra 2011

ID pravice / zaznambe	16883445
čas začetka učinkovanja	19.03.2013 08:08:42
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 683 DOGOŠE parcela 1856 (ID 2805029)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 624,55 EUR
 obresti: zakonske zamudne obresti od datuma 26.3.2012
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 18.03.2013
 dodatni opis:

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu z dne 18.3.2013, opr. št. In 17/2013 je hipoteka ustanovljena v zavarovanje terjatve 624,55 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.

imetnik:

- matična številka: 5063345000
 firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
 naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 19.03.2013 08:08:42

zveza - ID osnovnega položaja:

1225295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16883446	19.03.2013 08:08:42	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe: 16883446
 čas začetka učinkovanja: 19.03.2013 08:08:42
 vrsta pravice / zaznambe: 712 - zaznamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek: OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
 opr. št. postopka: In 17/2013
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu z dne 18.3.2013, opr. št. In 17/2013 se zaznamuje sklep o izvršbi.

ID pravice / zaznambe: 16985800
čas začetka učinkovanja: 15.09.2014 11:05:29
vrsta pravice / zaznambe: 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID 903972)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 8.343,71 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 24.12.1999
 dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 8.343,71 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 570/2014 z dne 28. avgusta 2014.

imetnik:

- matična številka: 5770831000
 firma / naziv: MARINES Gostinstvo in trgovina, d.o.o. Celje - v stečaju
 naslov: Glavni trg 017, 2000 Maribor
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 15.09.2014 11:05:29

Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 16698421

zveza - ID osnovnega položaja:

1225296

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
----	-------------------------	-------

16985801	15.09.2014 11:05:29	712 - zaznamba izvršbe
----------	---------------------	------------------------

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

ID pravice / zaznambe 16985801
čas začetka učinkovanja 15.09.2014 11:05:29
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 570/2014
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi opr. št. In 570/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 28.8.2014 v zvezi s sklepom Ig 996/2001 z dne 23.5.2001 in sklepa Ig 996/2001 z dne 2.12.2011.

ID pravice / zaznambe	18117487	
čas začetka učinkovanja	18.05.2015 15:12:03	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID 903972)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	9.657,32 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	17.07.2014	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.657,32EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 19413/2015 z dne 12.05.2015.		
imetnik:		
1. matična številka:	5860571000	
firma / naziv:	NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana	
naslov:	Trg republike 002, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	18.05.2015 15:12:03	
zveza - ID osnovnega položaja:	1225296	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18117488	18.05.2015 15:12:03	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18117488
čas začetka učinkovanja 18.05.2015 15:12:03
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka VL 19413/2015
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 19413/2015 z dne 12.5.2015 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 19413/2015 z dne 25.2.2015.

ID pravice / zaznambe	18289845
čas začetka učinkovanja	21.01.2016 10:46:37
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID

903972)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 474,91 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 06.07.2003

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 474,91 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 895/2015 z dne 18.1.2016.

imetnik:

1. matična številka: 5490227000

firma / naziv: KONUS KONEX proizvodnja transportnih in pogonskih elementov, netkanih materialov in filtrov, d.o.o.

naslov: Mestni trg 018, 3210 Slovenske Konjice

začetek učinkovanja vpisa imetnika 21.01.2016 10:46:37

zveza - ID osnovnega položaja:

1225296

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18289846	21.01.2016 10:46:37	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	18289846
čas začetka učinkovanja	21.01.2016 10:46:37
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 895/2015
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 895/2015 z dne 18.01.2016 v zvezi s sklepom Ig 1586/2002 z dne 17.3.2009.	

ID pravice / zaznambe	18699687
čas začetka učinkovanja	21.11.2016 10:05:21
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID 903972)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	401.108,67 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	23.04.2014
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 401.108,67 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 399/2014 z dne 16.11.2016.	
imetnik:	
1. matična številka:	3380327000
firma / naziv:	TCK, družba za upravljanje d.o.o.
naslov:	Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.11.2016 10:05:21
zveza - ID osnovnega položaja:	
1225296	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18699688	21.11.2016 10:05:21	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18699688
čas začetka učinkovanja 21.11.2016 10:05:21
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 399/2014
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 399/2014 v zvezi s sklepom In 399/2014 z dne 19.11.2014.

ID pravice / zaznambe 18774266
čas začetka učinkovanja 21.11.2016 10:22:36
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID 903972)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 104.188,67 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 05.12.2014
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 104.188,67 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 186119/2014 z dne 17.11.2016.
imetnik:
 1. matična številka: 5026237000
 firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
 naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 21.11.2016 10:22:36
zveza - ID osnovnega položaja: 1225296

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18774267	21.11.2016 10:22:36	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18774267
čas začetka učinkovanja 21.11.2016 10:22:36
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka VL 186119/2014
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. VL 186119/2014 z dne 17.11.2016 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 186119/2014 z dne 09.01.2015.

ID pravice / zaznambe 19266894
čas začetka učinkovanja 13.06.2017 10:51:16
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1638 (ID 171139)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 2.665,04 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 19.10.2000

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.665,04 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1353/2010 z dne 7. 9. 2010.

imetnik:

1. matična številka: 5049318000
 firma / naziv: Pivovarna Laško Union d.o.o.
 naslov: Pivovarniška ulica 002, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 13.06.2017 10:51:16

zveza - ID osnovnega položaja:

1225296

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19266895	13.06.2017 10:51:16	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19266895
čas začetka učinkovanja 13.06.2017 10:51:16
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 1353/2010
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1353/2010 z dne 7. 9. 2010.

ID pravice / zaznambe 19328736
čas začetka učinkovanja 29.08.2017 08:43:42
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU parcela 1616/2 (ID 903972)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 8.271,56 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 27.10.2011

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 8.271,56 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 320/2017 z dne 28.8.2017.

imetnik:

1. matična številka: 5063400000
 firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
 naslov: Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 29.08.2017 08:43:42

zveza - ID osnovnega položaja:

1225296

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19328737	29.08.2017 08:43:42	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19328737
čas začetka učinkovanja 29.08.2017 08:43:42
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka Z 320/2017
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 320/2017 z dne 28.8.2017.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 16698421
čas začetka učinkovanja 16.01.2014 14:33:18
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 začetek stečaja: 16.01.2014 00:00:00
 organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
 opr. št. postopka St 2178/2013
 Zaznamba je vpisan pri imetniku:
 MARINES Gostinstvo in trgovina, d.o.o. Celje - v stečaju

Socialistična republika Slovenija
 SKUPŠČINA OBČINE MARIBOR
 Oddelek za gradbene in komunalne
 zadeve

23	Datum	Podpis
Sestavlil		
Odobril		
Prepisal in prilagal	6.4.75	
Odpravlil		

O D L O Ž B A

Oddelek za gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Maribor izdaja na zahtevo SUPANIČ Olge, Ljuba in SUPANIČ Zlatke, vasi in Miklavža, Cesta v Rogozo št. 17 v upravni stvari izdaje gradbenega dovoljenja za zgraditev poslovno stanovanjskega prisidka na podlagi 66. člena zakona o graditvi objektov /Uradni list SRS, št. 42-338/73/ in s poprejemnim soglasjem sanitarne inšpekcije SO Maribor, št. 53/A-41/75-9/5 z dne 18/7-1975 naslednje

g r a d b e n o d o v o l j e n j e

- I. Investitorjem Olgi, Ljubu, Zlatki in Antonu SUPANIČ, vasi in Miklavža, Cesta v Rogozo št. 17 se izda dovoljenje za zgraditev trgovskega lokala kot prisidek k obstoječi stanovanjski hiši na zemljišču parc. št. 772/8 in .84 k. o. Miklavž.
- II. Antona in Zlatki SUPANIČ se dovoljuje ureditev stanovanja v nadstropnem delu objekta tako, da sta investitorja pod 1. solastnika vsak do 1/4 celote in pritličnega čela objekta, ki stoji na zemlj. parc. št. .84 in 772/8 k. o. Miklavž.
- III. Investitorji so dolžni:
 1. zaprositi Zavod za urbanizem Maribor, Grajska ulica 7/III, za določitev gradbene črte in višine;
 2. prijaviti tuk. upravnemu organu za gradbene zadeve in gradbeni inšpekciji SO Maribor, Rotovški trg št. 9/III začetek gradbenih del in izkazati, da je zagotovljeno strokovno vodstvo;
 3. izvajati gradbena dela po predloženem projektu št. 1362 z dne 23/6-1975, ki ga je izdelal PROJEKT Maribor;
 4. upoštevati vse pogoje odločbe o odobreni lokaciji št. 351-67/75-7/2-10 z dne 27/5-1975;
 5. prijaviti vsako spremembo projekta tuk. odseku za gradbene zadeve;
 6. v III. fazi gradnje zaprositi disnizirsko podjetje za pregled dimovodnih in kurilnih naprav;
 7. izvršiti na lastna stroška vse priključke na komunalne

- objekte in opreme;
6. razprestiti po dokončanju gradnje in ureditve okolja geodetsko upravo pri skupščini občine Maribor za izmero novogradnjene objekta;
 7. po dokončanju gradnje v skladu s določili 52. - 56. čl. zakona o graditvi objektov je zaprositi takojšnji upravni organ za tehnični pregled zaradi izdaje uporabnega dovoljenja.

III. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne s gradnjo v enem letu, ko mu je bilo dovoljenje izdano.

O b r a z l o ž i t e v :

ZUPANIĆ Olga in Ljubo ter ZUPANIĆ Zlatka so vložili dne 25/7-1975 zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za zgraditev poslovno stanovanjskega objekta v Miklavžu kot prizidek k obstoječi stanovanjski hiši.

V upravnem postopku je bilo ugotovljeno, da je:

1. lokacija odobrena s odločbo tuk. oddelka s dne 27/5-1975;
2. zemljišče, na katerem bo zgradil objekt v lasti oz. v uporabi strank, kar dokazujejo s šerilno pogodbo s dne 25/6-1975;
3. projekt v skladu s 20. členom zakona o graditvi objektov prekontroliran po projektantski organizaciji in je v skladu s pogoji lokacijske dokumentacije, kar je razvidno in ureditvene situacije v merilu 1 : 500, ki je sestavni del projekta;
4. sanitarna inspekcija SO Maribor dne 18/7-1975 dala poprejšnje soglasje h gradbenemu dovoljenju;
5. oddelak za notranje zadeve SO Maribor dal s odločbo št. 22-562/75-12/42 s dne 8/7-1975 soglasje glede požarne varnosti;
6. ZP DES Elektro Maribor dalo elektroenergetsko soglasje št. Pu-3226 s dne 30/7-1975;
7. stranka predložila še:
 - dokazilo o vplačanem posebnem prispevku v Vodni sklad SRS za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v znesku 560 din za 280 m² zemljišča, po 2 din za m²;
 - potrdilo kmetijske zemljiške skupnosti Maribor št. 1043/1-75 s dne 30/7-1975 o vplačanem prispevku za spremembo namembnosti kmetijskih in gospodarskih zemljišč v znesku 560 din, po 2,00 din za m² zemljišča;
 - soglasje priпадnih sosedov: RUBIN Franca in Katarine iz Miklavža, C. na Rogozu št. 9, da soglašata s gradnjo objekta ob parcelni meji.

iz navedenega sledi, da so za izdajo gradbenega dovoljenja

POVEČ PRAVNEN SREDSTVOV: Zoper to dovoljenje je dopustna pritožba v 15 dneh od dneva prejema na republiški sekretariat za industrijo v Ljubljani. Morebitno pritožbo je treba vložiti pisмено ali dati ustno na zapisnik pri tok. oddelku ali pri navedenem pritožbenem organu s takoj 10,00 din po tar. št. 2 zakona o upravnih taksah.

Taksa po tar. št. 1 in 34 zakona o upravnih takсах v znesku 52,00 din je plačana in v kolikor razveljavljena na vlogi.

Številka: 351-67/75-7/2-9
Maribor, 31/7-1975

Načelnik oddelka
za gradbene in komunalne zadeve
Janez KOSLIČA, dipl. ing.

1. ZUPANIC Olga in Ljubo, Miklavš, C. na Rogozo 17, p. Hoče,
2. ZUPANIC Anton in Zjatkca, Miklavš, Gesta na Rogozo 17,
3. HERGOŠ Olga in Zjatkco, Miklavš, c. na Rogozo 17,
4. RUBIN Franc in Katarina, Miklavš, Gesta na Rogozo 17,
5. Zavod za urbanizem Maribor,
6. Gradbena inšpekcija SO Maribor,
7. IS Miklavš, p 62311 Hoče
8. Arhiv, tu

Ans. 46875

Church

14. 8. 75

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA
 SKUPŠČINA OBČINE MARIBOR
 Oddelek za gradbene in komunalne
 zadeve

23	Datum	Podpis
Sestavljen		
Odobren	17.9.75	
Prepisan in primerjati		
Odpravljen	30.9.75	

DELNO UPORABNO DOVOLJENJE

Oddelek za gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Maribor je na zahtevo ZUPANIČ Olge in drugih iz Miklavža Cesta v Rogozo št. 7 za tehnični pregled novozgrajenega poslovno stanovanjskega objekta na podlagi 61. člena zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 42/73)

o d l o ž i l j e

Investitorjem ZUPANIČ Olgi in Ljubi ter ZUPANIČ Antonu in Zlatki vsi iz Miklavža, Cesta v Rogozo št. 7 se da v uporabo - pusti v obratovanje poslovni del objekta v pritličju, zgrajen na zemlj. parc. št. 772/8 in 84 k.o. Miklavž, na podlagi gradbenega dovoljenja tega oddelka št. 351-67/75 in po tehnični dokumentaciji, ki jo je izdelal PROJEKT Maribor proj. št. 1362 z dne 23/6-1975.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitorji ZUPANIČ Olga in drugi iz Miklavža so vložili dne 17/9-1975 zahtevo, da se izvrši tehnični pregled novozgrajenega poslovnega stan. objekta. Komisija odrejena s odločbo tega oddelka št. 351-67/75-7/2-9 z dne 17/9-1975 je dne 23/9-1975 izvršila tehnični pregled dela objekta pri katerem je ugotovila, da je objekt izveden v skladu s tehnično dokumentacijo o stabilnosti objekta in njegovi varnosti glede požara, življenja in zdravja ljudi, prometa in sosednjih objektov in v skladu s predpisi, normativi in standardi, ki so obvezni pri izvedbi objektov take vrste in s pogoji, določenimi za graditev objektov ter predlagala izdajo uporabnega dovoljenja.

Tukajšnji upravni organ je na podlagi 59. - 61. člena v uvedu citiranega zakona osvojil predlog komisije in odločil kot v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to dovoljenje je dopustna pritožba v 15 dneh od dneva prejema na Republiški sekretariat za gospodarstvo v Ljubljani. Morebitno pritožbo je treba vložiti pisмено ali ustno na zapisnik pri oddelku za gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Maribor ali pri agoraj navedenem pritožbenem organu s takso 10,00 din po tar. št. 2 zakona o upravnih taksah.

Taksa po tar. št. 1 in 36 zakona o upravnih taksah v znesku 52,00 din je plačana in razveljavljena na vlogi.

Številka: 351-67/75-7/2-9
Maribor 24/9-1975

Načelnik oddelka
za gradbene in komunalne zadeve
Janez KOBILICA, dipl. ing.

DOSTAVITI S POVRATNICO:

1. Zupanič Olga in Zlatko
Miklavž, Cesta v Rogo-
zo št. 7
2. ZUPANIČ Anton in Ljubo
Miklavž, Cesta v Rogo-
zo št. 7
3. Zavod za urbanizem Maribor
4. Oddelek inšpekcijskih služb
BO Maribor, gradbena inšpekcija
5. Geodetska uprava BO Maribor
6. Odsek za nepremičninske zadeve
Tov. Brdnik Rezika
7. Davčna uprava
8. Arhiv

Št. je poslana pravnomočno

10.10.1975

(podpis)

Maribor, dne

17.12.1975



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	1638	291	NE	0,00	€		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 693 Številka parcele 1638

POVRŠINA PARCELE (M2)		291
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	291	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
osrednja območja centralnih dejavnosti	291	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*283	2646

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

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



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	2646	NE	2	na voljo samo za del stavbe		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Zbirni kataster

GJI ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 693 številka stavbe 2646

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Miklavž na Dravskem polju, Cesta v Rogozo 7A	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	1637	*17	
693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	1638	*283	
ŠTEVILO ETAŽ		2	

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	9,6
LETO IZGRADNJE STAVBE	1990
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
TIP STAVBE	1 - samostojča
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe



ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	-	Stanovanje v samostojči stavbi z enim stanovanjem	NE	€	

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

Katastrska občina 693 številka stavbe 2646 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Miklavž na Dravskem polju, Cesta v Rogozo 7A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojči stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	252,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	315,6
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-

LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	0
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
bivalni prostor	252,50

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljalcih

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

2	-	Prodajalna	NE		
---	---	------------	----	---	---

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

Katastrska občina 693 številka stavbe 2646 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prodajalna
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	145,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	145,8
ŠTEVILKA ETAŽE	-
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
VHOD IZ ULICE	Da

IZLOŽBENO OKNO	Da
OBDELAVA STROPA	-
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKÉ OBLOGE	-
TALNE OBLOGE	-
VIŠINA ETAŽE	-

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
------------------------	--------	---------------------------------	-------	--------

Podatek o lastniku ni javen

Informacije o optičnih priključnih točkah. Stavba IMA OPT. Minimalna hitrost povezave je 100 Mbps



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI

Ceste

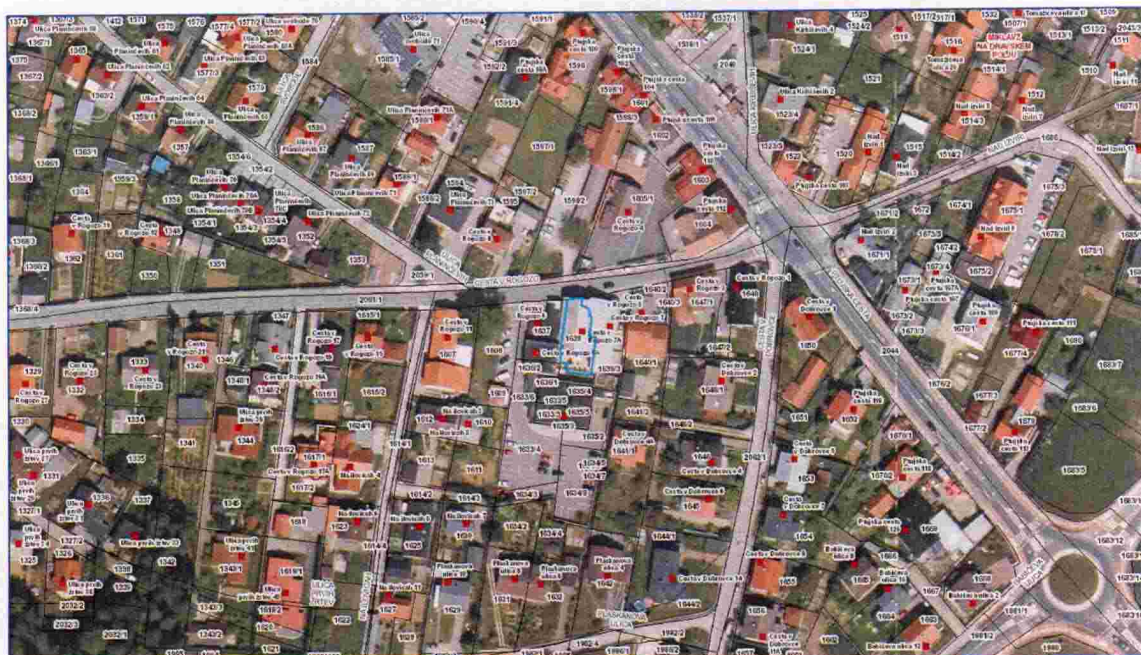


Naslovi in prostorske enote

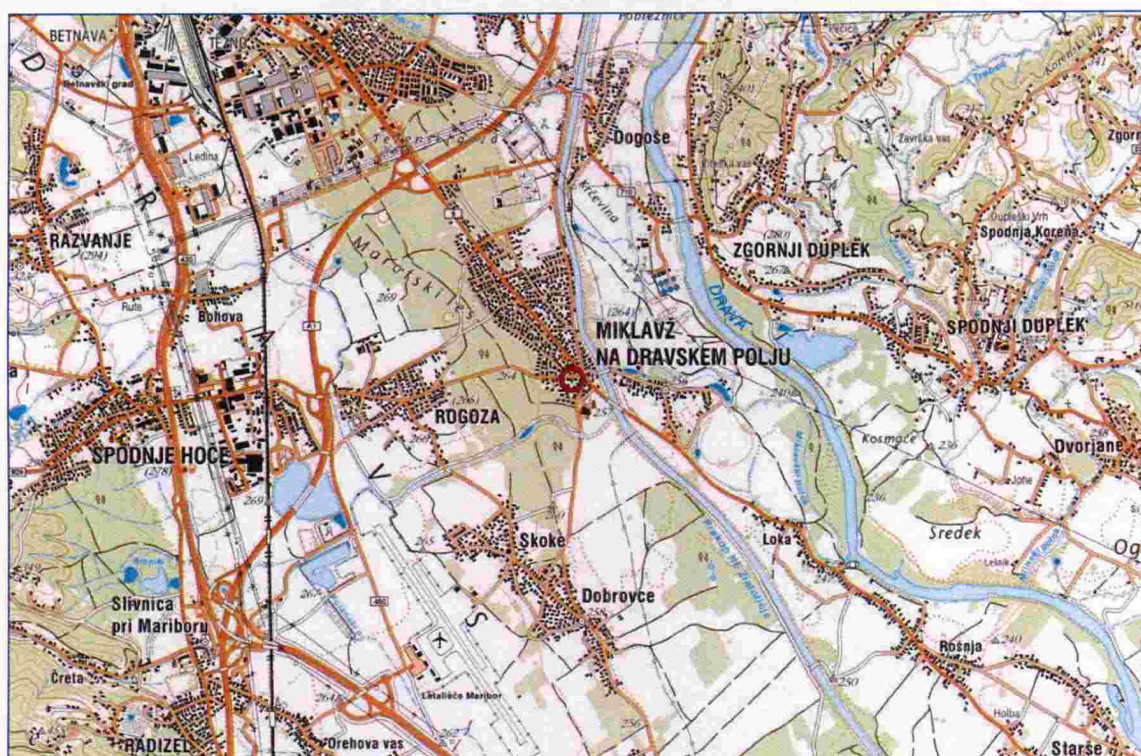
Podatki registra prostorskih enot

Občina	Miklavž na Dravskem polju
Naselje	Miklavž na Dravskem polju
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	2204 Miklavž na Dravskem polju
Krajevna skupnost	Miklavž na Dravskem polju
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	KD Miklavž, Cesta v Rogozo 11
Volišče - lokalno	Kulturni dom Miklavž, Cesta v Rogozo 11
Šolski okoliš	OŠ Miklavž na Dravskem polju
Statistična regija	Podravska
Upravna enota	Maribor
Območna geodetska uprava	Maribor

Situacija nepremičnine – Atlas okolja ARSO



Situacija širšega območja nepremičnine – Geopedia





IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU številka parcele 1638



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 15.04.2019

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1100988723713
Izris pripravil/-a: Andrej Cehl

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije