



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-159/2020-8

Datum: 02.02.2021



GMS – 391

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Ugotovitev javne koristi in uvedbi razlastitvenega postopka na zemljišču s parc. št. 902, k.o. Tabor

GRADIVO PRIPRAVIL: SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KREBL VUKOVIČ, univ. dipl. prav., Vodja sekretariata

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme sklep o ugotovitvi javne koristi in uvedbi razlastitvenega postopka na zemljišču s parc. št. 902, k.o. Tabor.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE

Številka: 4780-159/2020-8

Datum: 02.02.2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Ugotovitev javne koristi in uvedbi razlastitvenega postopka na zemljišču s parc. št. 902, k.o. Tabor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. zavezujoča ponudba za odkup nepremičnine parc. št. 902 k.o. 659 Tabor 2. cenilno poročilo z dne 8. 10. 2020 3. prodajna pogodba namesto razlastitve

Pregledali in parafirali:

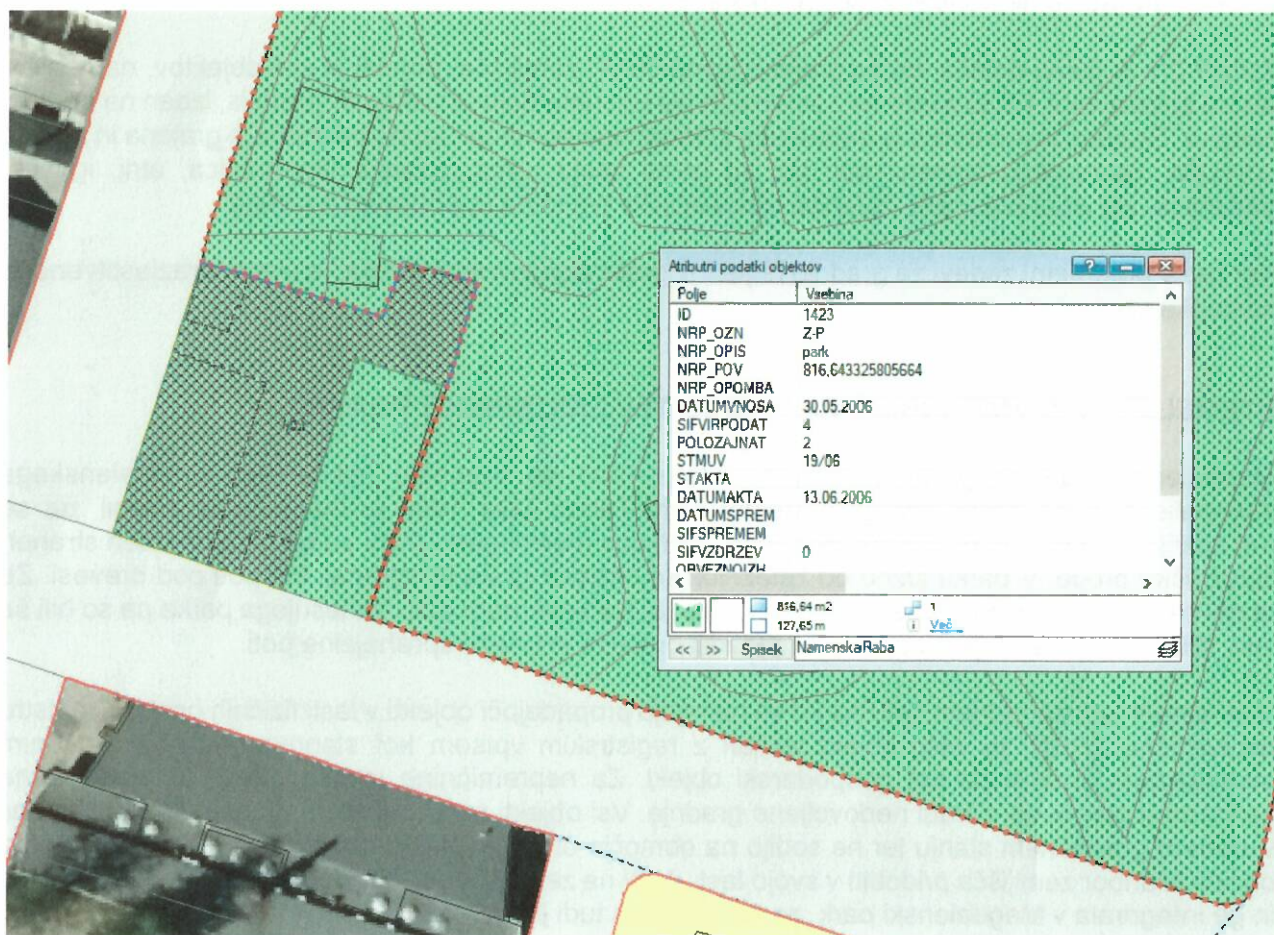
Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KREBL VUKOVIČ, univ. dipl. prav., Vodja Sekretariata za splošne zadeve	SSZ	11. 2. 2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	/			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Lidija KODRIČ VUK, SUP		11. 2. 2021	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11. 2. 2021	
Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		

UVODNA POJASNILA

Mestna občina Maribor je v sklopu izgradnje podvoza na Ljubljanski cesti pod železniško progo Maribor-Prevalje pristopila tudi k ureditvi parkovnih površin v Magdalenskem parku. Sestavni del parka je tudi opuščeni objekt v jugozahodnem vogalu parka (ki leži na nepremičnini parc. št. 902 k.o. Tabor), ki je v lasti fizične osebe in po vsebini, stanju vzdrževanosti ter izgledu ne sodi na parkovno površino. Vsled navedenega želi Mestna občina Maribor zemljišče pridobiti v last ter površino ustrezno parkovno urediti.

Že dlje časa je glede predmetne nepremičnine opazati izrazito odstopanje od siceršnje ureditve okolice ter primerljivih nepremičnin v Mestni občini Maribor, prav tako je bilo glede nepremičnine parc. št. 902 k.o. Tabor pričetih več inšpekcijskih postopkov, saj je nepremičnina (v trenutnem stanju) nevarna za samo okolico (tako za premoženje kot tudi za zdravje ljudi).

Ureditev nove parkovne površine se načrtuje na zemljišču s parcelno številko 902, k.o. Tabor, ki ga kot izvedbeni prostorski akt ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) – podrobna namenska raba: park.



Odkup nepremičnine za namen dokončanja parkovne ureditve je predviden v Odloku o proračunu občine za leto 2021 in Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2021.

PRAVNA PODLAGA ZA UVEDBO RAZLASTITVENEGA POSTOPKA

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), določa, da se lahko lastninska pravica na nepremičnini odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

ZUreP-2 nadalje navaja, da je razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice dopustna le v javno korist in če je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

V skladu z 193. členom zakona se lastninska pravica lahko odvzame z razlastitvijo za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;
- za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

ZUreP-2 v 3. členu določa, da so grajeno javno dobro zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena. Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

Ker gre v predmetni zadevi za gradnjo objektov grajenega javnega dobra, je uvedba razlastitvenega postopka upravičena.

UTEMELJITEV JAVNE KORISTI ZA PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

Magdalenski park, ki je bil zasnovan v letu 1906 na območju nekdanjega magdalenskega pokopališča in se danes nahaja v Mestni četrti Tabor. Leta 1880 je mestni svet sklenil, da se pokopališče opusti, na njegovem mestu pa uredi nov mestni park. Park se razteza na obeh straneh železniške proge. V parku južno od železnice so otroška igrala in sprehajalne poti pod drevesi. Za ta del parka so značilna drevesa divjega kostanja. Na severnem delu današnjega parka pa so bili še leta 1957 vrtovi. Kasneje so tudi tukaj zasadili drevesa in uredili sprehajalne poti.

V skrajnem jugozahodnem delu parka se nahajajo propadajoči objekti v lasti fizičnih oseb. V registru nepremičnin (REN) je večji objekt vpisan z registrskim vpisom kot stanovanjski objekt z enim stanovanjem, manjši pa kot gospodarski objekt. Za nepremičnine je bila v letu 2016 vknjižena zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. Vsi objekti na zemljišču so prazni, nevzdrževani, v slabem gradbenem stanju ter ne sodijo na območje urejenih parkovnih površin. Zato želi Mestna občina Maribor zemljišča pridobiti v svojo last, da bi na zemljišču uredila dodatne parkovne površine in ga integrirala v Magdalenski park, za kar izkazuje tudi javno korist.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razi.) – zemljišče opredeljuje kot stavbno zemljišče – zelene površine, s podrobno namensko rabo park. ZUreP-2 v 194. členu pravi, da se šteje, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana:

- če je namen gradnje predviden v DPN, OPN, OPPN ali drugem prostorskem aktu in če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru, ali
- če je bilo zanje izdano celovito dovoljenje.

Izvedbeni prostorski akt je pripravljen z ustrezno natančnostjo na zemljiškem katastru. Iz grafike prostorskega akta je nedvoumno razvidno, da so na zemljišču s parcelno št. 902, k.o. Tabor, predvidene parkovne površine.

PREDHODNI POSTOPKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČA

Tekom lanskega leta se je na Mestno občino Maribor obrnil pooblaščenec lastnika (ter Mestni občini Maribor predložil cenilno poročilo z dne 14. 5. 2020), s katerim je vodstvo Mestne občine izvedlo sestanek, vendar slednji ni prinesel željenih rezultatov (možnosti odkupa nepremičnine po ocenjeni vrednosti in ne po cenilnem poročilu, zoper katerega je Mestna občina Maribor imela konstruktivne pripombe). Ob upoštevanju dejstva, da je predmetna nepremičnina za Mestno občino Maribor vitalnega pomena pri zaokrožitvi ureditvi parkovne površine, s strani lastnika pa ni bilo izkazana želja po sodelovanju ter po ugodni razrešitvi lastninske situacije v dobro vseh partnerjev, se je Mestna občina Maribor odločila za še bolj aktiven pristop k iskanju rešitve.

Po izvedenih neuspešnih pogovorih glede pridobitve lastninske pravice je občinska uprava pripravila zavezujočo ponudbo za odkup nepremičnine, ki jo je posredovala lastniku zemljišča (vročitev preko Veleposlaništva Republike Slovenije v Skopju). Zavezujoča ponudba je bila pripravljena skladno z ZUreP-2, katere priloga je bila izdelana uradna cenitev nepremičnine.

Mestna občina Maribor ni prejela vrnjene posredovane prodajne pogodbe ali izjave o sprejemu za nepremičnino parc. št. 902 k.o. Tabor.

Na podlagi 194. in 200. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 20. redni seji dne sprejel

SKLEP O UGOTOVITVI JAVNE KORISTI IN UVEDBI RAZLASTITVENEGA POSTOPKA

1. člen

S tem sklepom se ugotovi, da je gradnja objektov grajenega javnega dobra – parkovne površine, na zemljišču s parcelno št. 902, k.o. Tabor, v javni koristi.

2. člen

Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana Mestne občine Maribor, da pri pristojni upravni enoti v skladu z 104. in 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2) vloži zahtevo za razlastitev v javno korist na nepremičnini parc. št. 902, k.o. Tabor ter da v sodelovanju s strokovnimi službami naredi vse potrebno za pridobitev predmetne nepremičnine v javno korist zaradi gradnje objektov grajenega javnega dobra – parkovne površine.

3. člen

Ta sklep začne veljati 15. dan po objavi v MUV.

Številka:

Datum:



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-159/2020-2

Datum: 08.10.2020



**NEDŽAT IBRAIMI
DOBRIDOL 103**

MK 23610 DOBRIDOL

ZADEVA: ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA ODKUP NEPREMIČNINE ID ZNAK 659 902

Spoštovani,

Mestna občina Maribor je v sklopu izgradnje podvoza na Ljubljanski cesti pod železniško progo Maribor-Prevalje pristopila tudi k ureditvi parkovnih površin v Magdalenskem parku. Sestavni del parka je tudi vaša nepremičnina v jugozahodnem vogalu parka, ki je v vaši lasti in po vsebini, stanju vzdrževanosti ter izgledu ne sodi na parkovno površino, v trenutnem stanju pa niti ne služi svojemu namenu ter predstavlja nevarnost za okolje ter zdravje ljudi.

Ureditev nove parkovne površine se načrtuje na zemljišču s parcelno številko 902, k.o. Tabor, ki ga kot izvedbeni prostorski akt ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) – podrobna namenska raba: park.

Ker želi Mestna občina Maribor pogodbo Magdalenskega parka zaključiti kot celostni projekt, vam posredujemo predmetno zavezujočo ponudbo za odkup vaše nepremičnine, na kateri je predvidena zazelenitev (v nadaljevanju ponudba).

Lastniku nepremičnine, ki jo mora občina pridobiti, pripada ustrezna odškodnina, ki se določi na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca.

Pooblaščen cenilec je ocenil vrednost vaše nepremičnine. Odškodnina v posredovani ponudbi obsega pošteno vrednost odkupa za predmetno nepremičnino.

V skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 — ZUreP-2) vam vročamo ponudbo za odkup vaše nepremičnine, ki vsebuje:

- ponudbo (prodajna pogodba namesto razlastitve)

Parc. št.	Površina v m ²	Šifra k.o.	Ime k.o.	Delež	ID znak	Cena deleža
902	611,00	659	Tabor	1/1	parcela 659 902	47.500,00 €
Skupaj:						47.500,00€

- **uradno cenitev pravic na nepremičnini, ki jo je izdelala pooblaščen sodna cenilka Barbara Klugler, dne 8. 10. 2020.**

Prosimo vas, da v kolikor se s ponudbo strinjate, predlog prodajne pogodbe v 3-ih izvodih podpišete, ter v roku 30-ih dni od dneva prejema te ponudbe, ali v istem roku posredujete pisno izjavo o sprejemu predmetne ponudbe v celoti, vse na naslov:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor z dopisom: »zadeva št. 4780-159/2020«.

Pogoj za bremen prosti prenos vaših zgoraj navedenih nepremičnin, je izbris drugih pravic in pravnih dejstev, ki obremenjujejo vaše nepremičnine, ki so navedene v uvodnih ugotovitvah prvega člena priložene pogodbe.

O izbrisu obremenitev iz prejšnjega odstavka morate predložiti:

- potrdilo - sklep zemljiške knjige o dovolitvi izbrisa pravic tretjih oseb in pravnih dejstev,
- dokazilo o vložitvi popolnih zemljiškoknjižnih predlogov za izbris predmetnih pravic tretjih oseb in pravnih dejstev,
- veljavna zemljiškoknjižna dovolila za izbris pravic tretjih oseb in pravnih dejstev.

Predložitev zgoraj navedenih dokazil je pogoj za veljavno sklenitev predložene pogodbe.

Po podpisu pogodbe s strani kupca, Mestne občine Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič, vas bomo pisno povabili k notarju, na overitev vašega podpisa na pogodbi. Stroške v zvezi s pogodbo in overitvijo podpisa nosi Mestna občina Maribor.

Prosimo vas, da podpisanim izvodom pogodbe priložite:

- fotokopijo vaše veljavne osebne izkaznice ali potnega tista (EMŠO), številko vašega bančnega računa, zaradi nakazila odškodnine,
- fotokopijo vaše davčne številke.

V primeru, da v 30-ih dneh od dneva vročitve te ponudbe za odkup vaših nepremičnin, od vas ne bomo prejeli vaše pisne izjave o sprejemu ponudbe, ter tako dosegli sporazuma odkupu vaše nepremičnine, bo Mestna občina Maribor v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2 - v nadaljevanju zakon), pri pristojnem upravnemu organu predlagala, da se prične razlastitveni postopek.

Upravni organ bo po prejemu popolne zahteve izdal odločbo. Ker pa bo tekel postopek v skladu s 205. členom zakona, bo upravni organ odločal o zadevi prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače.

Pri odgovoru se vedno sklicujte na dokument št. 4780-159/2020-2, z dne 08.10.2020.

Pripravila:

Lidija Krebl Vukovič, univ. dipl. prav.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



Vročiti:

– NEDŽAT IBRAIMI DOBRIDOL 103, 23610 DOBRIDOL, Makedonija

Priloge:

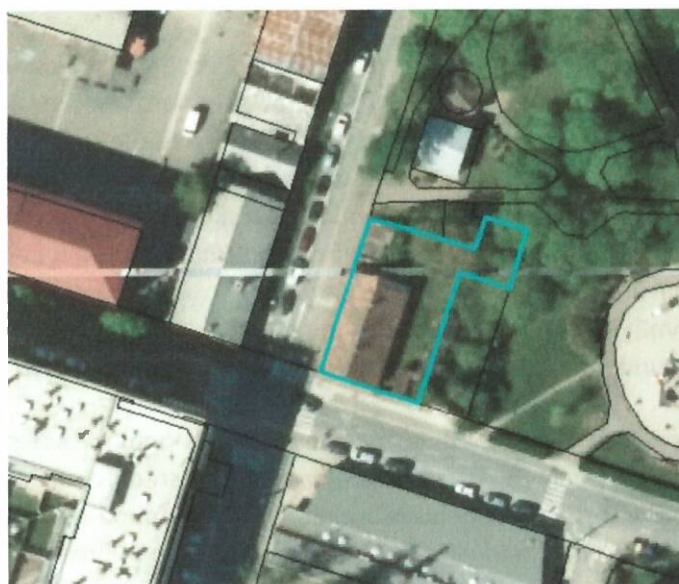
- cenilno poročilo
- prodajna pogodba namesto razlastitve

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

Zemljišče, parc. št. 902

Naslov: Jezdarska ulica 19, 2000 Maribor, K.O. (659) TABOR

ID znak: 659 902



ŠT. POROČILA	38/2020
NAROČNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
LASTNIK	Nedžad Ibraimi, Dobridol 103, MK 23610 Dobridol, Makedonija
UPORABNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
DATUM CENITVE	07.10.2020
DATUM IZDELAVE	08.10.2020
DATUM OGLEDA	07.10.2020
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR

Maribor, 08.10.2020
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom smo za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja zemljišče na naslovu Jezdarska ulica 19, 2000 Maribor, parc. št. 902, k.o. (659) Tabor v skupni izmeri 611,00 m².

Opomba: Na ocenjevani parceli stojita dva objekta z ID 659-1098 in 659-1125. Oba objekta sta dotrajana in primerna za rušenje. Vrednost materiala po poružitvi je enako stroškom rušenja.

Kot ocenjevalka vrednosti nepremičnin potrjujem, da imam potrebne strokovne veščine, strokovna znanja ter zmožnost in izkušnje za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocene vrednosti skladno z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen prodaje, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2020, v nadaljevanju MSOV) in ni izdelana za namen računovodskega poročanja. Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

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

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja:

47.500,00 €

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

KAZALO

1	IZHODIŠČA.....	4
2	IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA.....	6
2.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	6
2.2	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	8
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	8
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	9
4.1	ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA	9
4.2	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	10
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	14
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	15
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	18
7	SEZNAM VIROV	19
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	20
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2	20
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	20

1 IZHODIŠČA

Naročnik ocene vrednosti je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

Lastnik obravnavane nepremičnine je Nedžad Ibraimi, Dobridol 103, MK 23610 Dobridol, Makedonija, do celote.

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja zemljišče na naslovu Jezdarska ulica 19, 2000 Maribor, parc. št. 902, k.o. (659) Tabor v skupni izmeri 611,00 m².

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen prodaje, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2020, v nadaljevanju MSOV). Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 07.10.2020.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 08.10.2020.

Standardi vrednotenja: ocenjevanje vrednosti se bo izvajalo v skladu s sprejeto Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015) in v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV, 400).

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevamo tržno vrednost, ki je v točki 30.1 oziroma 30.2 Splošnega standarda 104 MSOV podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Premisa vrednosti: pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

Metode vrednotenja tržne vrednosti: pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov k vrednotenju. Ti načini so način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Splošni standardi 105, MSOV). Cilj uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti z različnih zornih kotov podprto osnovo za oblikovanje cenitvenih sklepov.

Definicija nepremičnine: nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na

nepremičnini, med katere spadajo: lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari), služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena), zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari), zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine (prenehanje obstoja 2013), stvarno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena). V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost vseh pravic na nepremičninah.

Izvajalka: predmetno oceno vrednosti sem izdelala ocenjevalka vrednosti nepremičnin Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.¹

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV.

Splošni omejitveni pogoji in okoliščine: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- To poročilo je namenjeno naročniku za njegovo uporabo.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli iz rednih izpiskov iz zemljiške knjige.
- Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalka s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

¹ Imenovana imam Potrdilo Ministrstva za pravosodje za opravljanje cenitev št. P-53/2015 za strokovno področje GRADBENIŠTVO in podpodročje NEPREMIČNINE in sem vpisana v imenik sodnih cenilcev.

Predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjamo.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka nisem kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

- 1.) V tem cenilnem poročilu, glede na pandemijo COVID-19 ni bilo ugotovljenih nobenih posebnih predpostavk, ki bi neposredno vplivale na vrednotenje. Uporabljeni so ustrezni in preverjeni vhodni podatki, kar trenutno ne povzroča negotovosti pri vrednotenju.

Viri: - <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/1719>
 - [https://www.savills.be/research_articles/261873/298577-0/covid-19-european-real-estate-impact-vol-2-\(as-of-2nd-april-2020\)](https://www.savills.be/research_articles/261873/298577-0/covid-19-european-real-estate-impact-vol-2-(as-of-2nd-april-2020))
 - <https://www.spglobal.com/ratings/en/research/articles/200326-covid-19-implications-for-european-real-estate-investment-as-tenants-begin-to-suspend-rent-payments-11400720>

- 2.) Na ocenjevani parceli stojita dva objekta z ID 659-1098 in 659-1125. Oba objekta sta dotrajana in primerna za rušenje. Vrednost materiala po poružitvi je enako stroškom rušenja.

Obseg dela: z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

- Pregledali smo javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Opravili smo ogled predmetne nepremičnine.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- Dejanske in primerljive podatke prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin. Preverili smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja zemljišče na naslovu Jezdarska ulica 19, 2000 Maribor, parc. št. 902, k.o. (659) Tabor v skupni izmeri 611,00 m².

2.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

SOSESKA:	Nepremičnina je locirana v k.o. Tabor v Mariboru, na naslovu Jezdarska 19. Dostop do nepremičnine je omogočen po asfaltirani ulici. V okolici obravnavane nepremičnine se nahajajo stanovanjski in poslovni objekti. Center mesta Maribor je oddaljen ca 2 kilometra. Lokacija je dobro vidna in frekventna.
-----------------	--



Slika 1: lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2020)



Slika 2: Izris parcele (Atlas okolja, 2020)

ZEMLIŠČE:	
parcelna številka:	209
katasterska občina:	659 TABOR

ID znaki:	659 209										
površina	Parcela št. 209: 611,00 m ² - vir: Zemljiški kataster Katastrska občina 659 Številka parcele 902 <table> <tr> <td>POVRŠINA PARCELE (M2)</td><td>611</td></tr> <tr> <td>DEJANSKA RABA</td><td>POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)</td></tr> <tr> <td>Pozidano zemljišče</td><td>611</td></tr> <tr> <td>NAMENSKA RABA</td><td>POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)</td></tr> <tr> <td>parki</td><td>611</td></tr> </table>	POVRŠINA PARCELE (M2)	611	DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	Pozidano zemljišče	611	NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	parki	611
POVRŠINA PARCELE (M2)	611										
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)										
Pozidano zemljišče	611										
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)										
parki	611										
namenska raba:	Namenska raba: stavbna zemljišča										
dejanska raba:	pozidano zemljišče - vir: Zemljiški kataster										
Dostop:	Po mestni ulici										
komunalna ureditev:	Ocenjevano zemljišče cenim kot komunalno opremljeno.										

2.2 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Lastništvo pripada Nedžatu Ibraimi, Dobridol 103, MK 23610 Dobridol, Makedonija, do celote.

Plombe: /

Pravice, pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: /

Bremena in pravice drugih: vpisanih je več hipotek in zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje (podrobno v Zk). Te obremenitve niso predmet te cinitve.

Urejenost dostopa: dostop je urejen preko lokalne asfaltirane ulice.

Gradbeno/uporabno dovoljenje: /

Izjava v skladu s 94 čl. GZ: /

Prostorski red: Po potrdilu o namenski rabi zemljišča št. 35010-314/2018-2 z dne: 15.2.2018 je predmetno zemljišče po osnovni namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: /

3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Po potrdilu o namenski rabi zemljišča št. 35010-314/2018-2 z dne: 15.2.2018 je predmetno zemljišče po osnovni namenski rabi opredeljeno kot:

- stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja

- Podrobnejša namenska raba: Po PUP park
-

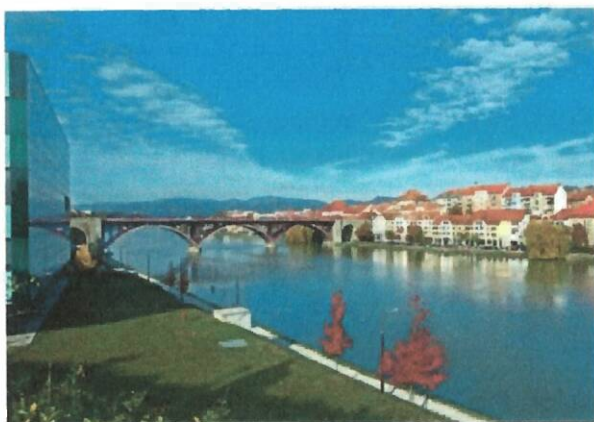
Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča kot je trenutno - tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi opredeljeni v urbanistični dokumentaciji.

Sklep: raba premoženja v skladu z urbanistično dokumentacijo predstavlja najgospodarnejšo uporabo in najverjetnejšo uporabo premoženja.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA

Maribor se pravzaprav nikoli ni izvil iz težav, ki jih je prinesla osamosvojitve Slovenije. Propad industrijskih velikanov, ki so živeli od jugoslovanskega trga, je rana, ki se še vedno pozna. Mesto pod Pohorjem ima drugo najvišjo brezposelnost med mestnimi občinami, skromno povprečno plačo in skromno rast plač. Na delo v druge občine se vozi okoli četrtina delovno aktivnih, kar je verjetno slab podatek, saj slovenska statistika ne zajema tistih, ki si služijo kruh v Avstriji. Prav z delom v tujini prebivalci Maribora rešujejo socialne težave. Žal kazalniki kažejo, da tudi mestna uprava relativno malo naredi za razvoj mesta. V preteklih štirih letih so to bile investicije v povprečju 15 odstotkov mestnega proračuna, daleč najmanj med mestnimi občinami. Čeprav se mesto ponaša z izjemnim prvoligašem, je tudi športna infrastruktura v povprečju slaba in slabo dostopna meščanom. Ne srečo mestnega vodstva daje kar nekaj možnosti bližnja okolica, a ne gre spregledati, da je tudi mariborsko smučišče v finančnih težavah. To tudi pomeni, da je ponudba manj pestra, kot bi lahko bila. Mesto z več kot sto tisoč prebivalci med drugim nima delujočega letnega bazena. Težko zapišemo, da kulturno življenje v mestu ni dovolj pestro in raznoliko, vendar je ob skromnih prihodkih meščanov vprašanje, kako so ti dogodki dostopni in koliko si sploh želijo družabnega življenja.



Maribor z Lentom in mestnim središčem vsekakor ima prostor, kjer bi se moralo razviti družabno življenje. Ključno vprašanje je, kako ta prostor približati Mariborčanom. Morda se bo življenje spremenilo s prihodom Magne. Zgolj eno veliko podjetje verjetno ne bo dovolj za socialni preboj štajerske prestolnice. Je pa lahko prvi korak, če bi temu podjetju sledilo še kakšno.

4.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Geodetska uprava RS je marca objavila letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2019. V nadaljevanju podajamo za to ocenjevanje izbrane sklope poročila.

Promet z nepremičninami – prvo polletje 2019: Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije.

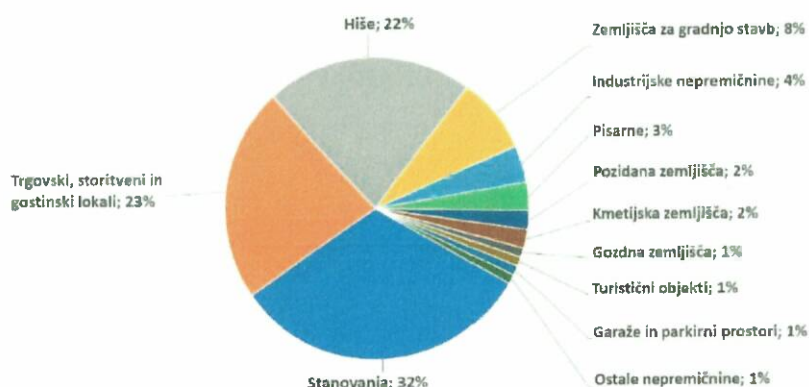
Trendi prometa in cen na stanovanjskih trgih največjih mest, ki narekujejo utrip slovenskega nepremičninskega trga, so različni. V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj. Število transakcij stagnira tudi v okolici Ljubljane, medtem ko cene še vedno zmerno rastejo. V Mariboru in Celju število transakcij upada, cene pa prav tako še rastejo. Podobno velja tudi za Kranj, le da je rast cen višja. V Kopru je trend rasti števila transakcij najmočnejši, višajo pa se tudi cene stanovanj.

Cene stanovanj v državi so se v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo. Rekordne cene stanovanj so bile že presežene le v Ljubljani in okolici ter v Kranju, rekordne cene hiš pa niso bile presežene še nikjer.

Slovenski nepremičninski trg še naprej čaka na večje število novih stanovanjskih enot, saj se ponudba novih stanovanj do prve polovice letošnjega leta še ni uspela prilagoditi obstoječemu povpraševanju. Zato se predvsem v Ljubljani in Mariboru že nekaj časa pospešeno gradi in načrtuje novogradnje, postopoma pa se nov gradbeni zagon kaže tudi na ostalih urbanih območjih države. Večjo ponudbo novih stanovanj je tako deloma pričakovati že letos, predvsem pa v naslednjih dveh do treh letih, ko bo dograjena večina že načrtovanih stanovanj. Kdaj bo prišlo do presežne ponudbe stanovanj in zdrsa v novo krizo nepremičninskega trga, pa bo odvisno predvsem od realnosti zastavljenih cen novogradenj na eni strani in plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjih na drugi strani.

• Obseg in vrednost poslov

V Sloveniji smo v prvem poletju 2019 evidentirali dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po še preliminarnih podatkih za letošnje prvo polletje se je v primerjavi z drugim polletjem 2018 število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 11 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 68 odstotkov.



Slika 1: Delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019

• Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m², sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m², nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m² in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m².

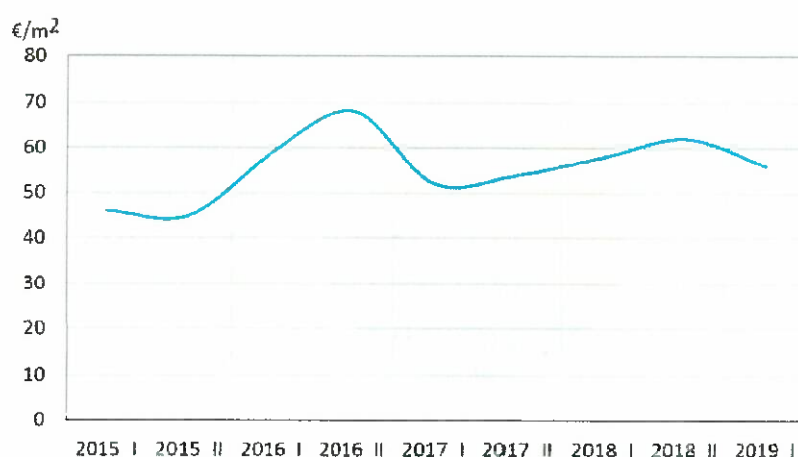
KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m ²)	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m ²	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Preglednica 1: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

V Sloveniji je na začetku leta 2016 po dolgoletnem mrtvilu začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino.

V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici letošnjega leta še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.



Slika 2: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

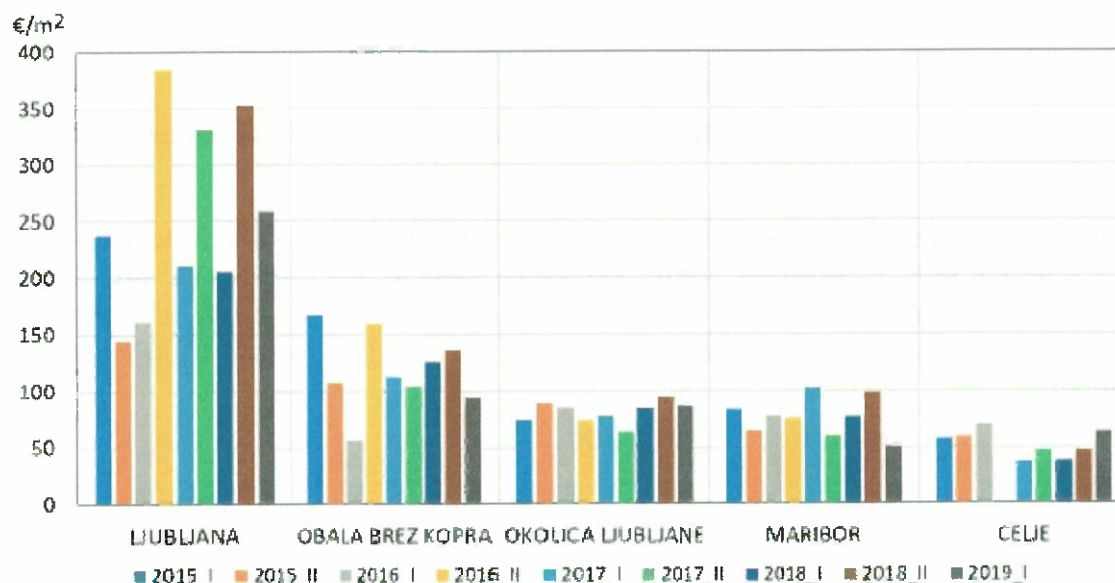
Analitično območje	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
LIUBLJANA						
Velikost vzorca	31	43	54	87	51	56
Cena €/m²	238	161	211	205	353	259
Povprečna površina m²	980	3.450	1.130	1.560	1.690	1.380
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	12	17	25	15	13	7
Cena €/m²	167	56	113	125	136	94
Povprečna površina m²	740	2.270	1.140	1.250	810	1.090
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	67	118	149	124	117	133
Cena €/m²	74	85	77	84	94	86
Povprečna površina m²	940	1.010	1.290	1.030	1.080	1.070
MARIBOR						
Velikost vzorca	6	20	17	20	22	14
Cena €/m²	83	77	102	76	98	51
Povprečna površina m²	2.470	640	740	760	800	1.580
CELJE						
Velikost vzorca	2	2	4	7	6	6
Cena €/m²	57	69	37	38	47	63
Povprečna površina m²	2.320	860	930	420	2.970	980

Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Na splošno lahko rečemo, da je bil po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 na vseh območjih države prej ali kasneje prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen zemljišč za gradnjo stavb. V prvi polovici letošnjega leta so cene zazidljivih zemljišč praktično povsod bolj ali manj padle. Zaenkrat pa še ni mogoče reči ali to že pomeni umirjanje cen zazidljivih zemljišč na ravni države ali je to le kratkotrajen nihaj navzdol.

Tudi v prvi polovici letošnjega leta ostajajo cene zemljišč za gradnjo stavb daleč najvišje v **Ljubljani**, kjer je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih. V glavnem mestu smo namreč v zadnjih dveh letih priča pravi ekspanziji na področju stanovanjske gradnje. Sledijo cene zemljišč na območju **Obale brez Kopra**, kjer povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih nepremičnin tradicionalno močno presega sicer skromno ponudbo.

V **Okolici Ljubljane**, kjer se praktično prodajajo le zemljišča za gradnjo družinskih hiš, je raven cen vsaj za polovico nižja kot v Ljubljani. Zelo podobna raven cen zemljišč za gradnjo stavb kot na območju Okolice Ljubljane je v zadnjih letih tudi v **Mariboru**, kjer se povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb povečuje, saj se planira gradnja vse večjega števila večstanovanjskih stavb. Najnižja raven cen med obravnavanimi območji je v **Celju**, kjer na področju gradnje za trg še vedno vlada mrtvilo.



Slika 3: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

• Kmetijska in gozdna zemljišča

Zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč ter sezonskega vpliva povprečne cene na kvadratni meter kmetijskih in gozdnih zemljišč med polletji precej nihajo. Kratkoročne napovedi gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so zato nezanesljive, dejanska moč trenda cen pa se pokaže šele na daljši rok in je praviloma manjša kot je na prvi pogled sklepati iz statističnih podatkov.

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	1.585	1.642	1.589	1.629	1.481	1.395
Povprečna cena v €/m ²	1,38	1,41	1,50	1,44	1,49	1,51
Povprečna površina zemljišča	5.200	5.200	5.500	5.600	5.400	5.600

Opomba:

Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

PREGLEDNICA 3: Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Po obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu tudi cene kmetijskih zemljišč kažejo zmeren trend rasti. V obdobju od prvega polletja 2015 je povprečna cena kmetijskega zemljišča nihala med 1,4 in 1,5 evra na kvadratni meter. Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 za

dobrih 9 odstotkov višja, s tem da se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za slabih 8 odstotkov oziroma 400 kvadratnih metrov.

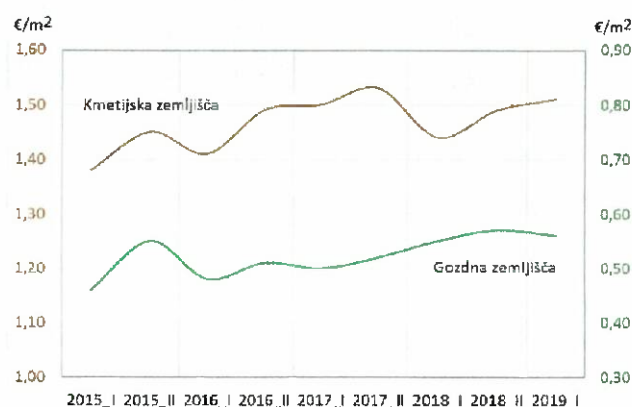
KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	584	668	640	641	601	707
Povprečna cena v €/m ²	0,46	0,48	0,50	0,55	0,57	0,56
Povprečna površina zemljišča	19.100	15.100	16.100	15.700	17.700	15.000

Opomba:

Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

PREGLEDNICA 4: Cene gozdnih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

V obdobju od prve polovice leta 2015 je povprečna cena gozdnih zemljišč v Sloveniji nihala od 0,5 do 0,6 evra za kvadratni meter. Povprečna cena je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 višja za slabih 22 odstotkov. Povprečna prodana površina gozdnih zemljišč je bila manjša za okoli 4.100 kvadratnih metrov.



SLIKA 4: Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti poslovnih prostorov uporabimo način tržnih primerjav ter na donosu zasnovan način.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.² Ocenjujemo, da razpolagamo z dovolj dobrimi podatki o cenah tržnih poslov in podatki za ugotovitev toka donosa, zato nabavnovrednostnega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo.

² Razdelek 60, točka 60.1 Splošnega standarda 105 (MSOV)

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo: ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena (posli niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga; sredstvo se javno trži, vendar ne dejavno; informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve; informacije o nedavnih poslih niso zanesljive; pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek), je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo.³

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem smo se oprli predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) in ponudbi (www.nepremicnine.net) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave smo izbrali m² neto tlorisne površine zemljišča.

Prodaje; na spletni strani Trgoskop (<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/RealEstate/>, 2020) smo zasledili sledeče prodaje podobnih stavbnih zemljišč v okolici:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m ²]	Vrednost [€/m ²]
413540	09.01.2019	64.050,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno	MARIBOR	TEZNO	914,00	70,08
421516	12.03.2019	65.000,00		MARIBOR	ZGORNJE RADVANJE	629,00	103,34
423665	26.02.2019	46.500,00		MARIBOR	KAMNICA	877,00	53,02
430176	16.05.2019	36.440,00		MARIBOR	BREZJE	518,00	70,35
433723	13.06.2019	61.000,00		MARIBOR	KAMNICA	626,00	97,44
434106	10.06.2019	38.000,00		MARIBOR	KRČEVINA	556,00	68,35
434618	08.05.2019	50.000,00		MARIBOR	STUDENCI	618,00	80,91
435295	28.05.2019	89.900,00		MARIBOR	ZGORNJE RADVANJE	687,00	130,86
483276	22.01.2020	75.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	605,00	123,97
483488	30.12.2019	60.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	2.566,00	23,38
492690	10.03.2020	56.680,00		MARIBOR	PEKRE	965,00	58,74
493952	14.04.2020	74.360,00		MARIBOR	PEKRE	676,00	110,00
496011	12.05.2020	115.000,00		MARIBOR	STUDENCI	774,00	148,58
503258	22.07.2020	40.000,00		MARIBOR	ZGORNJE RADVANJE	750,00	53,33
503933	17.06.2020	53.500,00		MARIBOR	POBREŽJE	542,00	98,71
448083	08.08.2019	8.000,00		MARIBOR	TABOR	200,00	40,00
480027	22.08.2019	594.707,60		MARIBOR	TABOR	6.460,00	92,00
Povprečno:						820,20	83,71

Ponudba; na spletni strani www.nepremicnine.net smo zasledili sledeče ponudbe podobnih stavbnih zemljišč v okolici:

³ Razdelek 20, točka 20.1 – 20.3 Splošnega standarda 105 (MSOV)

Razlaga prilagoditev⁴:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta transakcije: pri analizi uporabimo dejanske prodaje in eno ponudbo. Pri ponudbi ocenjujemo razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevamo korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: GURS, letna poročila).

Lokacija: Nepremičnine na boljših lokacijah praviloma dosegajo višje cene na enoto mere. Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi subjektivne presoje avtorja in opazovanja (tudi ponudbenih) cen primerljivih posesti na različnih lokacijah. Pri tem na obravnavane območju ima vpliv na ceno tudi urejen dostop.

Velikost nepremičnine: manjša zemljišča so praviloma dražja na enoto mere, kot večja zemljišča. Razmerje med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami opravimo s pomočjo koeficienta razmerja velikosti (podatki o transakcijah, s katerimi razpolagamo) ter na podlagi mnenja nepremičninskih posrednikov in lastnih izkušenj. Ocenjevana nepremičnina je premajhna za gradnjo stavb. Bolj primerna je kot funkcionalno zemljišče. Prvi dve primerjavi sta podobne velikosti, tretja primerjava pa je večja, zato pri izračunu upoštevamo odbitek - 30 %, zaradi velikosti.

Ponder: preučili smo izbrane transakcije in zaključili, da so le-te enako kvalitetne (podobno primerljive), zato jim pripišemo enako težo.

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujemo na **47.500,00 € (zaokroženo) oz. 77,68 €/m².**

⁴ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaza avtor in so deloma subjektivne.

6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja zemljišče na naslovu Jezdarska ulica 19, 2000 Maribor, parc. št. 902, k.o. (659) Tabor v skupni izmeri 611,00 m².

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti za namen prodaje v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400) po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV).

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

Glede na namen ocene vrednosti ter obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in namembnost nepremičnine smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti obravnavane nepremičnine uporabimo način tržnih primerjav.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je **tržna vrednost** pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja:

47.500,00 €

Maribor, 08.10.2020

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7th Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- International Valuation Standards Committee. 2019. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2020*. London: IVSC.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Pšunder, Igor in Milan, Torkar, 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vrenčur R., Pšunder I., 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Trgoskop, <http://aplikacije.trgnepremicnin.si>
- Spletni geografski informacijski sistem iObčina, <http://www.iobcina.si>
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

8 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale 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, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem opravila osebni ogled obravnavane nepremičnine;
- 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.

8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV veljajo od 31. januarja 2020) ter s splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načine in metode ocenjevanja vrednosti, ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*.

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

PRILOGE

ZK izpisek

8.10.2020 - 9:38



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.10.2020 - 9:38:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 659 902
 katastrska občina 659 TABOR, parcela 902 (ID 5342980)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri je ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1155481	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. EMŠO:	2307942*****	
osebno ime:	Nedžad Ibrahim	
naslov:	Dobridol 103, MK 23610 Dobridol, Severna Makedonija	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev: z istim časom učinkovanja vpisa se vzemi red ugotovi na podlagi dodatnih opazov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17931976	13.05.2016 10:43:08	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18285365	10.10.2016 09:19:14	401 - vknjižena hipoteka
18496247	11.01.2017 08:21:17	401 - vknjižena hipoteka
20489163	16.05.2019 09:18:06	401 - vknjižena hipoteka
20575324	07.06.2019 10:53:03	401 - vknjižena hipoteka
20629954	03.12.2019 08:52:59	401 - vknjižena hipoteka
20668107	12.12.2019 08:27:35	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	17931976
čas začetka učinkovanja	13.05.2016 10:43:08
vrsta pravice / zaznambe	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR, parcela 902 (ID 5342980)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka	06122-3154-2015 6
dodatni opis:	
Vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3154-2015 6 z dne 11.3.2016.	

8.10.2020 - 9:38

zveza - ID osnovnega položaja:

1155481

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe	18285365
čas začetka učinkovanja	10.10.2016 09:19:14
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 901 (ID 5342980)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	3.381,78 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	06.10.2016
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.381,78 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 414/2016 z dne 6. 10. 2016.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	1155481
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18285366	10.10.2016 09:19:14	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18285366
čas začetka učinkovanja	10.10.2016 09:19:14
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 414/2016 z dne 6. 10. 2016	

ID pravice / zaznambe	18496247
čas začetka učinkovanja	11.01.2017 08:21:17
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 901 (ID 5342980)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	70,23 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	03.11.2016
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 70,23 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 548/2016 z dne 6.1.2017.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

8.10.2020 - 9:38

zveza - ID osnovnega položaja: 1155481		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18496248	11.01.2017 08:21:17	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18496248
čas začetka učinkovanja	11.01.2017 08:21:17
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 5487/2016 z dne 6.1.2017.	

ID pravice / zaznambe	20489163	
čas začetka učinkovanja	16.05.2019 09:18:06	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 801 (ID 5542980)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	181.00 EUR	
obresti:	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.11.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 181.00 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 160/2019 z dne 13.5.2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5066310000	
firma / naziv:	NIGRAD, komunalno podjetje, d.d.	
naslov:	Zagrebiška cesta 030, 1000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	1155481	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20489164	16.05.2019 09:18:06	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	20489164
čas začetka učinkovanja	16.05.2019 09:18:06
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 160/2019
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 160/2019 z dne 13.5.2019.	

ID pravice / zaznambe	20575824
čas začetka učinkovanja	07.06.2019 10:53:05

8.10.2020 - 9:38

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 902 (ID 5342980)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.425,85 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	27.03.2013	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v skupnem znesku 2.425,85 EUR s pp. (oziroma zaradi izterjave posameznih glavnih v višini 126,17 EUR s pp., 1.049,61 EUR s pp., 89,53 EUR s pp., 393,64 EUR s pp., 185,42 EUR s pp., 175,80 EUR s pp., 282,59 EUR s pp. in 129,09 EUR s pp.), ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 868/2002 z dne 4.6.2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5066310000	
firma / naziv:	NIGRAD, komunalno podjetje, d. d.	
naslov:	Zagrebiška cesta 030, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:		
1155481		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20575825	07.06.2019 10:53:05	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	20575825
čas začetka učinkovanja	07.06.2019 10:53:05
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	I 868/2002
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 868/2002 z dne 4.6.2019, v zvezi s sklepi o izvršbi opr. št. I 868/2002 z dne 14.2.2002, I 867/2002 z dne 29.10.2002, I 15121/2005 z dne 28.9.2006, I 13859/2006 z dne 21.12.2006 ter sklepi o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VI 197845/2009 z dne 7.1.2010, VI 191548/2010 z dne 23.12.2010, VI 203759/2011 z dne 29.12.2011 ter VI 212209/2013 z dne 21.1.2014.	

ID pravice / zaznambe	20629954
čas začetka učinkovanja	03.12.2019 08:52:59
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 902 (ID 5342980)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	838,53 EUR
obresti:	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	28.11.2019
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 838,53 EUR s pp. ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 432/2019 z dne 29.11.2019.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	1155481

8.10.2020 - 9:38

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20629955	03.12.2019 08:52:59	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20629955
čas začetka učinkovanja 03.12.2019 08:52:59
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka Z 432/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 432/2019 z dne 29.11.2019.

ID pravice / zaznambe	20668107	
čas začetka učinkovanja	12.12.2019 08:27:35	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 902 (ID 5542980)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	3.910,77 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	27.11.2019	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.910,77 EUR, s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2331/2019 z dne 11.12.2019.		
imeznik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	1155481	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20668108	12.12.2019 08:27:35	712 - zaznamba izvirbe

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

ID pravice / zaznambe 20668108
čas začetka učinkovanja 12.12.2019 08:27:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvirbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 2331/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvirbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2331/2019 z dne 11.12.2019.

NEDŽAT IBRAIMI, Dobridol 103, 23610 DOBRIDOL, Republika Makedonija
(EMŠO: _____, davčna številka _____)

v nadaljnjem besedilu: prodajalec

in

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična št. 5883369000, ID za DDV: SI 12709590, ki jo zastopa zakoniti zastopnik Aleksander Saša Arsenovič (v nadaljevanju: Mestna občina Maribor),

v nadaljnjem besedilu: kupec

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO NAMESTO RAZLASTITVE

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je Nedžat Ibraimi lastnik nepremičnine parc. št. 902, k.o. 659 Tabor, ID znak parcela 659 902, v izmeri 611 m², do celote;
- da je na navedenem zemljišču iz prejšnje alineje predvidena zazelenitev kot celostna ureditev parkovne površine;
- da se lahko za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra lastninska pravica na nepremičnini odvzame ali omeji v skladu z zakonom, ki ureja razlastitev ali omejitev lastninske pravice v javno korist na javnih cestah skladno z Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. [109/10](#), [48/12](#), [36/14](#) – odl. US, [46/15](#) in [10/18](#));
- da je nakup zemljišča iz prve alineje v javnem interesu;
- da se nakup nepremičnine iz prve alineje tega člena izvaja v skladu z Odlokom o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2020 in Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2020;
- da je vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje po tej pogodbi, določena na podlagi uradne cenitve nepremičnin s strani pooblaščen sodne cenilke Barbare Klugler z dne 8. 10. 2020;
- je prenos lastnine po tej pogodbi na podlagi druge alineje 10. člena ZDPN-2 prost plačila davka na promet nepremičnin in da skladno s 3. točko 95. člena ZDoh-2 zanj ni potrebno plačati davka na kapitalski dobiček, saj je nakup zemljišča iz prve alineje v javnem interesu;
- s tem je podana podlaga za sklenitev te pogodbe.

Številka: 4780-159/2020-3



PREDMET POGODBE

2. člen

Prodajalec kupcu proda in izroči nepreklicno v last in posest nepremičnino parc. št. 902, k.o. 659 Tabor, ID znak parcela 659 902, v izmeri 611 m², do celote, kupec pa od prodajalca kupi solastniški delež nepremičnine in prevzame v last in posest s plačilom celotne kupnine.

KUPNINA

3. člen

Prodajalec proda, kupec pa predmet prodajne pogodbe kupi za ceno

47.500,00 EUR
(sedeminštirideset tisoč petsto evrov 00/100).

Kupec se zavezuje, da bo kupnino plačal v roku 30 dni, šteto od dneva notarske overitve te prodajne pogodbe namesto razlastitve.

Kupec se zavezuje plačati kupnino prodajalcu za solastniški delež na transakcijski račun št. _____ odprt pri banki _____.

Pogodbeni stranki soglašata, da je dosežen sporazum o odkupu in višini ter načinu plačila kupnine, da je cena nepremičnine, ki je predmet te prodajne pogodbe, dokončna in nespremenljiva.

Če kupnina ne bo v celoti plačana v roku iz drugega odstavka tega člena, ima prodajalec pravico zaračunati zakonite zamudne obresti ali odstopiti od pogodbe.

4. člen

ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO ZA VPIS LASTNINSKE PRAVICE

NEDŽAT IBRAIMI, Dobridol 103, 23610 DOBRIDOL, Republika Makedonija
(EMŠO: _____) izrecno in nepogojno dovoljuje pri zemljišču parc. št. 902, k.o. 659 Tabor, ID znak parcela 659 902, vknjižbo lastninske pravice v korist in na ime:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR
(matična številka: 5883369000, davčna številka SI 12709590)
do celote.

5. člen

Prodajalec jamči, da je prodan solastniški delež nepremičnine prost vseh bremen.

OBVEZNOSTI

6. člen

Od dneva prevzema lastništva in posesti lastniškega deleža nepremičnine kupec prevzame tudi vse obveznosti in pravice, ki zavezujejo lastniški delež nepremičnine na osnovi lastništva.

Kupcu je znana lega, velikost in stanje nepremičnine in iz tega naslova nima nobenih zahtevkov do prodajalca.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

7. člen

Za predložitev pogodbe davčnemu organu in vpis spremembe lastninske pravice v zemljiško knjigo in kritje vseh stroškov v zvezi s tem je odgovoren kupec.

Stroške overitve podpisa prodajalca in vse morebitne druge stroške v zvezi s sklenitvijo te pogodbe plača kupec.

Prodajalec se zaveže notarsko overiti svoj podpis na izvirniku pogodbe s potrdilom davčnega organa v roku 8 dni od prejema povabila za notarsko overitev pri notarju, ki ga določi kupec. Navedeni overjeni izvirnik se prodajalec zaveže pustiti pri notarju. Če prodajalec ne ravna skladno z navedenim členom se zaveže plačati kupcu pogodbeno kazen za vsak dan zamude 20,00 evrov.

8. člen

Kupec lahko predlaga vknjižbo lastninske pravice pri lastniškem deležu v zemljiško knjigo po plačilu celotne kupnine iz 3. člena.

Za vpis spremembe lastninske pravice v zemljiško knjigo in kritje vseh stroškov v zvezi s tem je odgovoren kupec.

KONČNE DOLOČBE

9. člen

Za to, česar pogodbeni stranki nista določili s to pogodbo, se neposredno uporabljajo ustrezna določila Obligacijskega zakonika in Stvarnopravnega zakonika.

10. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore po tej pogodbi reševale sporazumno, če pa to ne bo možno, je za reševanje sporov pristojno sodišče v Mariboru.

11. člen

Na podlagi prvega odstavka 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. [69/11](#) – uradno prečiščeno besedilo) je nična vsaka pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke predstavniku ali posredniku organa ali organizacije javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Če se ugotovi, da za prodajalca v razmerju do kupca obstaja prepoved poslovanja iz 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (69/11 – uradno prečiščeno besedilo), je ta pogodba nična.

12. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrale in jo razumele, kar potrujeta s svojimi podpisi.

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene soglasno v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

13. člen

Pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme kupec dva (2) izvoda, prodajalec en (1) izvod.

Prodajalec:

Kupec:

V Mariboru, dne

Številka pogodbe: 4780-159/2020-3

NEDŽAT IBRAIMI

MESTNA OBČINA MARIBOR

Župan

Aleksander Saša Arsenovič
