



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

GMS – 146

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: 47800-270/2019-2

Datum: 16. 9. 2019

\*47800-270/2019-2\*

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA ..... DOPISNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA: Kupoprodajna pogodba za doseg javne koristi med MRA in  
Ministrstvom za infrastrukturo

GRADIVO PRIPRAVIL: MARIBORSKA RAZVOJNA AGENCIJA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Dijana Bestijanić

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet MOM poda soglasje za sklenitev pravnega posla med MRA in Ministrstvom za infrastrukturo ter soglašja s podpisom Kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi med MRA in Ministrstvom za infrastrukturo za zemljišče, par. št. 425/13, v izmeri 35 m<sup>2</sup> ter zemljišče, par. št. 468/3, v izmeri 895 m<sup>2</sup>, obe k.o. 607 Jelenče.**

Priloge:

- Obrazložitev h gradivu
- kopija dopisa RS Ministrstva za infrastrukturo, DRI
- kopija Kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi
- kopija Poročila sodnega cenilca za gradbeništvo
- ZK izpis



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI  
Sektor za gospodarstvo

Številka: 47800-270/2019-2

Datum: 16.09.2019

\* 47800-270/2019-2\*

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA DOPIISNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Kupoprodajna pogodba za doseg javne koristi med MRA in Ministrstvom za infrastrukturo
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev h gradivu 2. kopija dopisa RS Ministrstva za infrastrukturo, DRI 3. kopija Kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi 4. kopija Poročila sodnega cenilca za gradbeništvo 5. ZK izpis

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Dijana BESTIJANIĆ <i>Vladimir ŽUK za podpisnik</i>	MRA <i>MRA</i>	17.9.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Helena TURK, vodja Sektorja za gospodarstvo	UGD	<i>17.9.2019</i>	
	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	<i>17.9.2019</i>	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	<i>18.9.2019</i>	
---	-----------------	------------------------------------	------------------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	<i>19.09.2019</i>	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	<i>19.09.2019</i>	<i>mag. Helena KUJUNDŽIĆ LUKAČEK, pooblastilo</i> 
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana	<i>19.09.2019</i>	

**PRILOGA 1: Obrazložitev**

## **Obrazložitev k podaji soglasja Mestnega sveta k podpisu kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi med RS Ministrstvom za infrastrukturo, DRI in MRA**

Mariborska razvojna agencija je dne 5.7.2019 s strani RS, Ministrstva za infrastrukturo – Direkcije RS za infrastrukturo, prejela Ponudbo za odkup nepremičnine na par. št. 425/13, 468/3, k.o. Jelenče, zaradi pridobivanja nepremičnin zaradi projekta nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj (vključno z novo traso – predor Pekel in viadukt Pesnica) ter ureditve križanj cest z železnico.

Vlada RS je namreč sprejela Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj (Ur. l. RS št. 16/20189 ). V skladu s sprejeto Uredbo se bo izvajal projekt nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj – d.m., vključno z novo traso (predor pekel in viadukt Pesnica ) ter ureditvijo križanj cest z železnico. V skladu z uredbo je za par. št. 425/13 (stavbno zemljišče 35m<sup>2</sup>) ter par. št. 468/3 (stavbno zemljišče 895m<sup>2</sup>) v k.o. Jelenče (območje Štajerskega tehnološkega parka, Pesnica pri Mariboru) izkazana javna korist za nepremičnine, saj omenjeni nepremičnini ležita znotraj ureditvenega območja državnega lokacijskega načrta in se bodo na navedenih nepremičninah skladno s projektom »PGD Glavna železniška proga št. 30 (Zidani most – Šentilj – državna meja, Železniška proga Maribor – Šentilj – d.m.) izvajale ureditve.

Navedeni parceli ležita v obmejnem območju. V postopku pridobitve omenjenih zemljišč bi kupec – RS Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo v skladu Zakonom o urejanju prostora glede na vrednost nepremičnin na podlagi cenitvenih poročil sodnega cenilca za gradbeništvo Mariborski razvojni agenciji izplačala odškodnino. Odškodnina je določena v skladu z 206. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (UL RS, št. 61/2017) in obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila



za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo. Skica s prikazom parcel je razvidna v Poročilu o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičnina.

V postopku na strani Mariborske razvojne agencije niso nastali nobeni stroški.

Skladno s posredovano ponudbo za odkup nepremičnine in Kupoprodajno pogodbo za dosego javne koristi je Svet zavoda Mariborske razvojne agencije na 2. korespondenčni seji, dne 17.7.2019, sprejel naslednji sklep št. 3.1, ki se glasi:

*Člani Sveta zavoda MRA soglašajo s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi med RS Ministrstvom za infrastrukturo, Direkcijo RS za infrastrukturo ter Mariborsko razvojno agencijo.*

V skladu s 4. členom veljavnega Akta o ustanovitvi zavoda Mariborska razvojna agencija p.o.(MUV 10/1993) mora Mariborska razvojna agencija za pravne posle v zvezi z nepremičnim premoženjem pridobiti tudi pisno soglasje ustanovitelja, torej Mestne občine Maribor.

Skladno z navedenim vljudno prosimo za obravnavo gradiva in glasovanje Mestnega sveta za podajo soglasja k podpisu kupoprodajne pogodbe med MRA in Ministrstvom za infrastrukturo še v mesecu septembru, v kolikor je možno v okviru korespondenčne seje. Po pridobitvi soglasja MOM mora namreč MRA urediti še overitev pogodbe pri notarju.

Pripravila: Dijana Bestijanič



Mihael LESKOVAR

direktor MRA



Priloge:

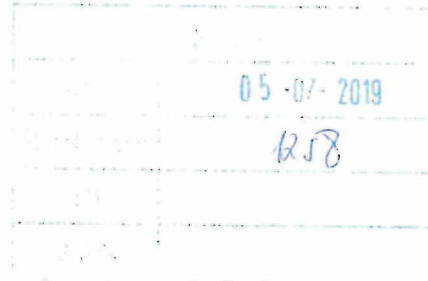
- kopija dopisa RS Ministrstva za infrastrukturo, DRI
- kopija Kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi
- kopija Poročila sodnega cenilca za gradbeništvo
- kopija ZK izpiska

**PRILOGA 2: kopija dopisa RS Ministrstva za infrastrukturo,  
DRI**

Številka: 464-1/19

Datum: 3.7.2019

**Mariborska razvojna agencija p.o.**  
**Pobreška cesta 20**  
**2000 Maribor**



Zadeva: **Železniška proga Maribor – Šentilj: Ponudba za odkup nepremičnine**

Spoštovani!

Republika Slovenija, zanjo Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, pridobiva nepremičnine zaradi projekta nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj – d.m., vključno z novo traso (predor Pekel in viadukt Pesnica) ter ureditve križanj cest z železnico.

Po pogodbi in pooblastilu investitorja postopke pridobivanja nepremičnin izvaja družba DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o.

Projekt temelji na Resoluciji o nacionalnem programu razvoja prometa v Republiki Sloveniji za obdobje do leta 2030 – ReNPRP30 (Ur. l. RS, št. 75/2016) in Uredbi o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor - Šentilj, (Ur. l. RS št. 16/2018), s čimer je izkazana javna korist za navedeno gradnjo.

Poseg na nepremičnine je opredeljen v predmetni uredbi in z njo uveljavljenim državnim prostorskim načrtom. V območju državnega prostorskega načrta so navedene tudi vaše spodaj navedene nepremičnine, ki so potrebne za izvedbo projekta.

Po pooblastilu vam v skladu z določili 197. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 161/17 – ZUreP-2), posredujemo ponudbo za odkup vaših nepremičnin.

Skladno z navedenim vam v prilogi posredujemo:

- predlog kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi za nepremičnine parc.št. 425/13, 468/3 k.o. Jelenče ,
- 1x cenitev sodnega cenilca Izidorja Salobirja.

Prosimo vas, da v kolikor se z navedeno ponudbo strinjate, preverite oz. dopišete vaše podatke in predlog kupoprodajnih pogodb v 4-ih izvodih podpišete ter vrnete na naslov: **DRI upravljanje investicij d.o.o., Kotnikova 40, 1000 Ljubljana.**

Po prejemu z vaše strani podpisanih pogodb, bomo le-te posredovali v podpis oz. postopek sklenitve investitorju ter nato v overitev, zato vas prosimo, da sporočite pri katerem notarju ima vaš zastopnik deponiran podpis.

Lastniku nepremičnin, na katerih mora Republika Slovenija pridobiti lastninsko pravico, pripada ustrezna odškodnina, ki se določi na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca, ki je ocenil vrednost vaših nepremičnin. Odškodnina v posredovani ponudbi zajema ocenjeno vrednost vaših nepremičnin, nadomestil za škodo, povezano s pridobivanjem vaših nepremičnin ter morebitnih drugih stroškov.

V primeru, da z vami ne bomo dosegli sporazuma o odkupu, bo investitor, v skladu z določili Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2, pri pristojnem upravnem organu predlagal, da se začne postopek za razlastitev vaših nepremičnin, potrebnih za izvedbo projekta nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj – d.m., vključno z novo traso (predor Pekel in viadukt Pesnica) ter ureditve križanj cest z železnico.

Za dodatne informacije vezane na izvedbo navedenega projekta lahko pokličete na tel. 02/2283-648 oz. GSM: 051 366 022 (ga. Suzana Fras), za informacije, vezane na odkup vaših nepremičnin pa na tel. 01/306-81-74, Helena Žargi Svete, e-naslov: [helena.zargi-svete@dri.si](mailto:helena.zargi-svete@dri.si).

S spoštovanjem!

Pripravila:

Helena Žargi Svete, univ.dipl.prav.

Katarina Krafogel, univ.dipl.prav.

Vodja sektorja za premoženjskopravne zadeve

mag. Borut Žličar, univ.dipl.inž.grad.

Direktor področja železnic in strokovnih dejavnosti



**Priloga:**

- kot navedeno

**Vročiti:**

- naslov,
- DRI: ga. Fras, ga. Žargi Svete, arhiv

**PRIPOROČENO S POVRATNICO!**



**PRILOGA 3: kopija Kupoprodajne pogodbe za doseg javne koristi**

**KUPOPRODAJNA POGODBA**  
**za dosego javne koristi**

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo**, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktor Damir Topolko, univ.dipl.ekon.  
Matična št.: 5300177000, ID številka za DDV: SI75827735  
(v nadaljnjem besedilu: kupec)

in

**Mariborska razvojna agencija p.o., Pobreška cesta 20, 2000 Maribor**, ki jo direktor Mihael Leskovar  
Matična številka: 5778336000, Identifikacijska številka za DDV: SI 33925950  
(v nadaljnjem besedilu: prodajalec)

**1. člen**

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je Vlada RS sprejela Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor - Šentilj, (Ur. l. RS št. 16/2018: v nadaljevanju Uredba);
- da se bo skladno z Uredbo in parcelacijo GURS, izvajal projekt nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj – d.m., vključno z novo traso (predor Pekel in viadukt Pesnica) ter ureditve križanj cest z železnico;
- da je javna korist za nepremičnine, določene v 2. členu te pogodbe izkazana z Uredbo, saj ležijo znotraj ureditvenega območja navedenega državnega lokacijskega načrta;
- da se bodo na nepremičninah iz 2. člena te pogodbe izvajale ureditve, skladno s projektom »PGD Glavna železniška proga št. 30, Zidani most – Šentilj - državna meja, Železniška proga Maribor – Šentilj - d.m od km 595+900 do km 599+600, št. projekta: 1441, november 2017, februar 2018, izdelanem s strani skupine ponudnikov Lineal d.o.o. + IRGO d.o.o. + Elea iC d.o.o. + Ponting d.o.o.);
- da je prodajalec lastnik nepremičnin iz 2. člena te pogodbe do celote;
- da je med kupcem in prodajalcem dosežen sporazum o odkupu njegovih nepremičnin ter o načinu plačila odškodnine;
- da se ta pogodba sklepa v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/2017: v nadaljevanju: ZUreP-2);

- da je na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, na podlagi 2. alineje 1. odstavka 190. člena ZUreP-2, izključena predkupna pravica občine.

## 2. člen

Prodajalec proda in izroči kupcu sledeči nepremičnini:

Parc.št.	Vrsta rabe	Površina zemljišča	k.o.
425/13	Stavbno zemljišče	35 m <sup>2</sup>	607 Jelenče
468/3	Stavbno zemljišče	895 m <sup>2</sup>	607 Jelenče

Kupec pa navedeni nepremičnini kupi in prevzame v last in posest z dnem sklenitve pogodbe.

## 3. člen

Vrednost nepremičnin iz 2. člena te pogodbe je določena na podlagi cenitvenih poročil sodnega cenilca za gradbeništvo Izidorja Salobirja, univ.dipl.ekon.inž.grad .z dne 1.3. in skupaj z 22% DDV-jem znaša:

**48.787,80 EUR**

(z besedo: osemintiridesettisočsedemstosedeminosemdeset in 80 EUR/100)

Neto vrednost: 39.990,00 EUR

22% DDV: 8.797,80 EUR

Odškodnina je določena v skladu z 206. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017) in obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

## 4. člen

Odškodnino iz 3. člena te pogodbe se kupec zavezuje plačati prodajalcu 30. (trideseti) dan, šteto od dneva, ko kupec prejme notarsko overjeno pogodbo.

Odškodnino kupec nakaže na transakcijski račun prodajalca, št. \_\_\_\_\_, odprt pri \_\_\_\_\_.

Prodajalec se zavezuje kupcu dostaviti račun za plačilo odškodnine, skladno z Zakonom o DDV (ZDDV-1; Ur.l. RS, št.: 13/2011- UPB3) in sicer v elektronski obliki.

## 5. člen

Mariborska razvojna agencija p.o., Pobreška cesta 20, 2000 Maribor, Matična številka: 5778336000, dovoljuje, da se pri nepremičninah parc.št. 425/13 in 468/3 k.o. 607 Jelenče, vknjiži lastninska pravica v korist Republike Slovenije, enolična id.št. 5854814000, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, do celote (1/1).

## 6. člen

Ta pogodba je dogovorjena zaradi prenosa nepremičnin, ki jih kupec potrebuje zaradi nadgradnje progovnega odseka Maribor – Šentilj – d.m., vključno z novo traso (predor Pekel in viadukt Pesnica) ter ureditvami križanj cest z železnico, to je v javno korist in so podani pogoji za razlastitev ter je po določbah Zakona o davku na promet nepremičnin (Ur.l. RS, št. 117/2006), prosta plačila davka na promet nepremičnin, skladno z določili ZDDV-1 pa se obračuna DDV.

## 7. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec 1 (en) izvod, preostale izvode pa kupec.

## 8. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

## 9. člen

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

### **PRODAJALEC:**

Mariborska razvojna agencija p.o.

Mihael Leskovar  
Direktor

Datum podpisa:

### **KUPEC:**

Republika Slovenija  
Ministrstvo za infrastrukturo  
Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo

Damir Topolko, univ.dipl.ekon.  
Direktor

Datum podpisa:

**PRILOGA 4: kopija Poročila sodnega cenilca za  
gradbeništvo**

## POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH



**Nepremičnina:** Parc.št. 425/13, 468/3  
k.o. Jelenče (607)  
2211 Pesnica pri Mariboru

**Lastniki:** Mariborska razvojna agencija p.o. Pobreška cesta 20 2000 Maribor

**Naročnik:** Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo  
Direkcija RS za infrastrukturo  
Tržaška 19  
1000 LJUBLJANA

**Ocenjevalec vrednosti:** Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.  
inž.grad. št. IZS G-0508  
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,  
Št. odločbe 705-79/2010  
Babno 31 a, 3000. Celje  
☎ 051/ 357 669

**Datum ocenjevanja:** 25.02.2019

## KAZALO

<b>1</b>	<b>KLEP O OCENJENI VREDNOSTI .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBSEG DELA .....</b>	<b>4</b>
2.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	4
2.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN DRUGIH UPORABNIKOV .....	4
2.3	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	4
2.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV KI JIH JE TREBA OVREDNOSTITI .....	4
2.4.1	<i>Zemljiškoknjižni podatki za parcele .....</i>	4
2.4.2	<i>Prikaz parcel .....</i>	5
2.4.3	<i>Splošen opis ocenjevane nepremičnine .....</i>	5
2.4.4	<i>Pravne značilnosti premoženja .....</i>	5
2.4.5	<i>Analiza urbanističnih postopkov .....</i>	5
2.4.6	<i>Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja .....</i>	5
2.4.7	<i>Analiza mikrolokacije .....</i>	6
2.5	PODLAGA VREDNOSTI .....	6
2.6	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
2.7	OBSEG RAZISKAV .....	6
2.8	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA ...	7
2.9	VRSTA POROČILA .....	7
2.10	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE .....	8
2.10.1	<i>Splošne predpostavke .....</i>	8
2.10.2	<i>Posebne predpostavke .....</i>	8
2.11	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE .....	8
<b>3</b>	<b>NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI .....</b>	<b>9</b>
3.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	9
3.1.1	<i>Metoda primerljivih poslov .....</i>	9
3.1.2	<i>Izbor primerljivih nepremičnin .....</i>	9
3.1.3	<i>Izračun vrednosti po parcelah .....</i>	11
<b>4</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV .....</b>	<b>12</b>
4.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	12
4.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI .....	12
4.3	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI .....	12
<b>5</b>	<b>IZJAVE OCENJEVALCA .....</b>	<b>13</b>
5.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	13
5.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2 .....	13
<b>6</b>	<b>FOTOGRAFIJE .....</b>	<b>13</b>

## 1 KLEP O OCENJENI VREDNOSTI

Naslov izvajalca:

Izidor SALOBIR  
Babno 31 a  
3000. CELJE

Naslov naročnika:

Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo  
Direkcija RS za infrastrukturo  
Tržaška 19  
1000 LJUBLJANA

Spoštovani!

1. Na osnovi vašega naročila sem ocenil nepremičnino – Parc.št. 425/13, 468/3 k.o. Jelenče (607), 2211 Pesnica pri Mariboru - in sicer na dan 25.02.2019.

Ogled nepremičnine sem opravil dne 25.02.2019 v prisotnosti lastnika / naročnika, pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

Naslov ocenjevane nepremičnine:

Parc.št. 425/13, 468/3  
k.o. Jelenče (607)  
2211 Pesnica pri Mariboru

Datum ocenjevanja vrednosti:

25.02.2019

Znesek ocenjene pravične vrednosti z  
odškodnino - pravična odškodnina :

**39.990 €**

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti:

01.03.2019

Ocenjevalec:

Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,  
inž.grad.št. IZS G-0508,  
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,  
Št. odločbe 705-79/2010



## 2 OBSEG DELA

V skladu s standardom MSOV 101 – Obseg dela (točka 20.3) je z naročnikom opredeljen Obseg dela kot sledi v nadaljevanju.

### 2.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA

Ocenjevanje vrednosti sem izdelal Izidor SALOBIR, univ dipl.ekon., inž.grad. št. IZS G-0508, Babno 31 a, 3000. Celje, Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje, št. odločbe 705-79/2010.

### 2.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN DRUGIH UPORABNIKOV

Naročnik izdelave cenitvenega poročila je Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška 19, 1000 LJUBLJANA.

Nameravani uporabniki poročila so Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška 19, 1000 LJUBLJANA in lastniki po spisku v točki 2.4.4 tega poročila.

### 2.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti je potrebno za potrebe prenosa lastninske pravice.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

*Pravica na nepremičnini* je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
- Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov*, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

(vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 79 – v nadaljevanju MSOV 2017).

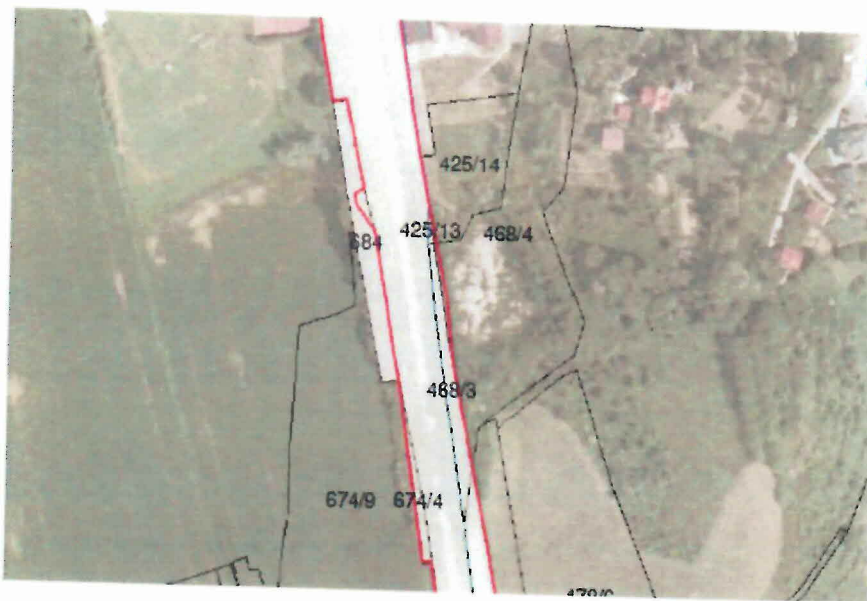
### 2.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV KI JIH JE TREBA OVREDNOSTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na ~~poslovno stanovanjskem objektu~~ stavbnim zemljiščem in zunanjo ureditvijo, ki stojijo k.o. Jelenče (607), 2211 Pesnica pri Mariboru.

#### 2.4.1 Zemljiškoknjižni podatki za parcele

k.o. Jelenče (607)			
št. parcele	ID stavbe	vrsta rabe	m2
425/13		stavbno zemljišče	35
468/3		stavbno zemljišče	895
<b>Skupaj</b>			<b>930</b>

## 2.4.2 Prikaz parcel



## 2.4.3 Splošen opis ocenjevane nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina je stavbno zemljišče na vzhodni strani železniške proge. Dostop do ocenjevane nepremičnine je iz severne strani.

## 2.4.4 Pravne značilnosti premoženja

Lastništvo je ugotovljeno s strani naročnika.

Kot lastnik parcel je vpisan :

zap. št.	ime in priimek	naslov	kraj	last. delež
1	Mariborska razvojna agencija p.o.	Pobreška cesta 20	2000 Maribor	1/1

## 2.4.5 Analiza urbanističnih postopkov

Namenska raba zemljišča je ugotovljena s strani naročnika.

## 2.4.6 Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Pesnica, ki se nahaja v Podravski regiji. Vanjo je vključenih skupaj 41 občin, kjer v drugem polletju 2018 živi 321.960 prebivalcev, od katerih je bilo oktobra 2018 delovno aktivnih 128.523 prebivalcev. V prvem polletju leta 2018 je v občini Pesnica živel 7.307 prebivalcev, med katerimi je bilo oktobra 2018 2.822 delovno aktivnih.

Stopnja registrirane brezposelnosti je bila oktobra 2018 v občini Pesnica 7,9% , v Sloveniji pa je bila v istem statističnem obdobju enaka - 7,9 %. Povprečna neto mesečna plača je v občini Pesnica oktobra 2018 znašala okoli 998,89€, kar predstavlja 91,9% slovenskega povprečja (slovenska povprečna neto mesečna plača je bila oktobra 2018 okoli 1.086,80€).

Makro lokacijo ocenjujem kot solidno v okviru regije.

#### 2.4.7 Analiza mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina je stavbno zemljišče, ki se nahajajo vzhodno od železniške proge Maribor - Šentilj - d.m..

### 2.5 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.  
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo *Pravične vrednosti*, ki je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi, dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov obeh strank.

*Pravično vrednost* je mogoče razlikovati od *tržne vrednosti*. *Pravična vrednost* zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri *tržni vrednosti* ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile na splošno na voljo vsem tržnim udeležencem (vir: MSOV 104 - Podlage vrednosti, točka 50.2).

*Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

*Pravična vrednost* je širše zasnovan pojem od *tržne vrednosti*. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa bodo tudi primeri, ko bo za oceno *pravične vrednosti* treba upoštevati stvari, ki se pri oceni *tržne vrednosti* ne smejo upoštevati (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 50.3).

### 2.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Datum ocenjevanja vrednosti je v MSOV opredeljen kot datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. Datum ocenjevanja vrednosti je 25.02.2019.

### 2.7 OBSEG RAZISKAV

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija premoženja in premoženjskih pravic,
- razgovor z naročnikom in zbiranje podatkov:
  - fizični in pravni podatki o premoženju,
  - katastrski in ZK podatki,
  - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
  - podatki o izvršenih transakcijah, ponudbenih cenah, in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja in komunalnih priključkov,
- izdelava analiz, izvajanje ocenjevanja, presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti in izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku in arhiviranje dokumentacije.

Ogled premoženja sem opravil na kraju samem dne 25.02.2019.

Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

- ZRev-2
- International Valuation Standards – IVS, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi,
  - Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) Ur. list RS št. 61/2017
  - Gradbeni zakon (GZ) Ur. list RS št. 61/2017
  - Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor – Šentilj (Uradni list RS št. 16/18)
  - Zakon o varnosti v železniškem prometu (Ur. list RS, št. 61/2007, 21/2010, 36/2010-UPB1);
- Slovenski poslovno finančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur.l. RS št. 48/18),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l. RS št. 91/12 in 02/15)
- Strokovno informativno gradivo (SIG) Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.
- Dr. Renato Vrenčur, dr. Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012.

## 2.8 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA

- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin (Slovenski inštitut za revizijo, 2009),
- Zbornik 13. – 21. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2010 - 2018),
- Zbornik strok. seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SIC GRAS, 2010),
- javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, SURS, e-uprava ISPO, PISO, BS, UMAR, MTS Slovenia Daily Fiksing, ipd.,
- Arhiv ocenjevalca in arhiv agencije za posredovanje v prometu nepremičnin,
- ZK izpiski, geodetski načrt parcel (e-vpogled),
- [www.peg-online.net](http://www.peg-online.net),
- [www.slonep.net](http://www.slonep.net),
- [www.trgnepremicnin.net](http://www.trgnepremicnin.net),
- Dokumentacija naročnika in lastnika
  - Podatki o nepremičnini.

## 2.9 VRSTA POROČILA

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičninah je pripravljeno v nes krajšani obliki, ki je bila dogovorjena kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

## 2.10 PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

### 2.10.1 Splošne predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veččin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene pravične vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa MS Excel. Morebitna odstopanja v izračunih so možna ob uporabi drugačnega pripomočka za računanje.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.

### 2.10.2 Posebne predpostavke

- Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je izvedeno na osnovi podatkov pridobljenih s strani naročnika (lastništvo, namenska raba zemljišč, skica terenskih izmer, ipd).

## 2.11 OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

### 3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na zemljiščih se lahko izvaja z eno izmed naslednjih metod:

- način tržnih primerjav,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda razporejanja,
- metoda izločevanja,
- metoda zemljiškega ostanka,
- kapitalizacija zemljiške rente.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (*pravična vrednost*) izvajam z uporabo naslednjega načina ocenjevanja:

#### 3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav je priznan kot osnovna metoda vrednotenja zemljišč (The Appraisal of Real Estate, 12<sup>th</sup> edition). Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

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

(Vir: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 20)

##### 3.1.1 Metoda primerljivih poslov

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo z ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

Opravimo prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega premoženja, kakor če bi vsako izmed teh premoženj imelo enake glavne lastnosti, kot obravnavano premoženje.

##### 3.1.2 Izbor primerljivih nepremičnin

Vrednost stavbnega zemljišča, kod da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenimo po metodi primerljivih poslov. Iz baze podatkov (Trgoskop, leto 2018) analiziram cene nepremičnin v okolici.

##### Primerjalne nepremičnine:

Nepremičnina #1: 03.2018, stavbno zemljišče, k.o. Ranca, 596 m<sup>2</sup>, 36,40 €/m<sup>2</sup>,

Nepremičnina #2: 01.2018, stavbno zemljišče, k.o. Doljna Počehova, 663 m<sup>2</sup>, 24,10 €/m<sup>2</sup>,

Nepremičnina #3: 03.2017, stavbno zemljišče, k.o. Pernica, 1.891 m<sup>2</sup>, 23,80 €/m<sup>2</sup>.

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Mreža prilagoditev :

	Ocen. nepr.	Primerjalna nep.1	prilag. (%)	Primerjalna nep.2	prilag. (%)	Primerjalna nep.3	prilag. (%)
ID posla		379589		364892		321117	
Cena (EUR) /m2	?	<b>36,40</b>		<b>24,10</b>		<b>23,80</b>	
Obseg nepr. pravic	absolutna	absolutna	0	absolutna	0	absolutna	0
Prodajni pogoji	netržni	običajni	30	običajni	30	običajni	30
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Datum transakcije	I kvart 19	I kvart 18	0	I kvart 18	0	I kvart 17	0
Vmesna prilagoditev %			30		30		30
<b>Vmesna prilagoditev</b>		<b>47,32</b>		<b>31,33</b>		<b>30,94</b>	
Lokacija	solidna	enaka	0	slabša	10	slabša	10
Topografija	solidna	enaka	0	enaka	0	enaka	0
Teren	raven	položen	-10	enak	0	enak	0
Razvitost parcele	razvita	enaka	0	razvita	0	razvita	0
Namembnost	stavbna	stavbna	0	stavbna	0	stavbna	0
Velikost m2	930	953	1	631	-7	510	-9
Dostop	soliden	enak	0	slabši	3	slabši	3
Dolgoročni vpliv trga		stabilen	0	stabilen	0	stabilen	0
Končna prilagoditev %			-9		6		4
<b>Ind. cena (EUR) / m2</b>		<b>42,8</b>		<b>33,3</b>		<b>32,0</b>	

Prilagoditve sem izvedel na naslednjih lastnostih :

- *Obseg pravic na nepremičninah* : ker gre v vseh primerih za celoten sveženj nepremičninskih pravi , prilagoditev ne izvedem.
- *Prodajni pogoji* : ker gre v vseh primerih za prodajo na prostem trgu , izvedem izkustveno prilagoditev za netržne (prisilne) pogoje prodaje v višini +30% glede na velikost ocenjevanih nepremičnin.
- *Vrsta transakcije* : ker gre v vseh primerih za prodajo na prostem trgu, prilagoditev ne izvedem.
- *Datum transakcije* : vse transakcije so izvedene v obdobju I Q 2017 do I Q 2018, zato prilagoditev ne izvedem, saj gre za primerljivo časovno obdobje glede na tip in lokacijo ocenjevane nepremičnine.
- *Lokacija* : prilagoditev izvedem, v kolikor so primerljive nepremičnine na boljši / slabši lokaciji. Prilagoditev izvedem izkustveno, glede na lokacijo posamezne nepremičnine v višini +/- 10%.
- *Topografija* : prilagoditev izvedem, v kolikor imajo primerljive nepremičnine boljšo / slabšo topografijo. Prilagoditev izvedem izkustveno glede na topografijo posamezne nepremičnine v višini +/- 0%.

- *Teren* : prilagoditev izvedem, v kolikor so primerljive nepremičnine na boljšem / slabšem terenu (položen, strm, plazovit i.p.d.). Prilagoditev izvedem izkustveno, glede na značilnosti terena posamezne nepremičnine v višini +/- 10%.
- *Razvitost zemljišča* : prilagoditev izvedem, v kolikor imajo primerljive nepremičnine drugačno stopnjo razvitosti glede na ocenjevano nepremičnino. Prilagoditev izvedem izkustveno, glede na stopnjo razvitosti posamezne nepremičnine v višini +/- 20%.
- *Namembnost* : prilagoditev izvedem, v kolikor imajo primerljive nepremičnine drugačno namembnost. Prilagoditev izvedem izkustveno, glede na namembnost posamezne nepremičnine v višini +/- 0 %.
- *Velikost zemljišča* : Običajno je vrednost / enoto odvisno od velikosti : cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti zemljišča. To je splošno poznano pri stanovanjih. Cene na m<sup>2</sup> manjših stanovanj so opazno višje kot pri večjih stanovanjih. Podobna povezava je običajna tudi pri drugih nepremičninah. V tej analizi je upoštevano relativno razmerje vrednosti : pri največji posesti znaša 90 %, pri najmanjši pa 100 % .
- *Dostop* : prilagoditev izvedem, v kolikor imajo primerljive nepremičnine boljše / slabše urejen dostop. Prilagoditev izvedem izkustveno v višini +/- 3 %.
- *Vpliv trga* : Glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenjujem vpliv trga kot umirjen, zato prilagoditev ne izvedem.

Za indikacijo vrednosti vzamem prilagojeno ceno primerjalne nepremičnine #1, ker primerjalna nepremičnina #1 od ocenjevane nepremičnine odstopa v najmanjšem številu primerjalnih parametrov.

Indikativna vrednost 1 m <sup>2</sup> (€) - zaokroženo	43,0
Površina (m <sup>2</sup> )	930,00
<b>Indikativna vrednost premoženja (€)</b>	<b>39.990</b>

### 3.1.3 Izračun vrednosti po parcelah

Na osnovi zahteve naročnika izvedem še izračun *teoretične* vrednosti po posameznih parcelah kot sledi :

št. parcele	m <sup>2</sup>	delež %	vrednost €
425/13	35	4%	1.505 €
468/3	895	96%	38.485 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>930</b>	<b>100%</b>	<b>39.990 €</b>



## **4 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV**

### **4.1 IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI**

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

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

*(Vir : MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 20)*

**Indikativna pravična vrednost:            39.990 EUR**

### **4.2 UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI**

Glede na izhodiščne podatke, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in v skladu z nameravano uporabo poročila o vrednosti uporabim indikacijo vrednosti, ki sem jo ugotovil po načinu tržnih primerjav.

**Pravična vrednost lastninske pravice na nepremičninah – Stavbno zemljišče  
za Parc.št. 425/13, 468/3, 2211 Pesnica pri Mariboru, znaša na dan  
25.02.2019 (zaokroženo):**

**39.990 EUR**

Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,  
inž.grad.št. IZS G-0508,  
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,  
Št. odločbe 705-79/2010

### **4.3 DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI**

Datum izdelave poročila je 01.03.2019.

## 5 IZJAVE OCENJEVALCA

### 5.1 IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV 2017, izdal IVSC leta 2017,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

### 5.2 IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:


- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- 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 z določiloma.

Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,  
inž.grad.št. IZS G-0508,  
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,  
Št. odločbe 705-79/2010

## 6 FOTOGRAFIJE



**PRILOGA 5: kopija ZK izpiska**



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

### Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 1. maja 2011)

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 9:52:52

#### Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 607 425/13

**katastrska občina** 607 JELENČE **parcela** 425/13 (ID 6967263)

<b>Dn vpisa</b>	Dn 77245/2019
<b>začetek učinkovanja vpisa</b>	22.04.2019 11:03:58
<b>izvedba vpisa</b>	23.04.2019 21:08:09

Nepremičnina je bila vpisana namesto teh izbranih nepremičnin:

**katastrska občina** 607 JELENČE **parcela** 425/7 (ID 6330051)

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 20157074  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1

<b>Dn vpisa</b>	Dn 77245/2019
<b>začetek učinkovanja vpisa</b>	22.04.2019 11:03:58
<b>izvedba vpisa</b>	23.04.2019 21:08:09

#### **imetnik:**

1. matična številka: 5778336000  
firma / naziv: MARIBORSKA RAZVOJNA AGENCIJA p.o.  
naslov: Pobreška cesta 020, 2000 Maribor

<b>Dn vpisa</b>	Dn 77245/2019
<b>začetek učinkovanja vpisa</b>	22.04.2019 11:03:58
<b>izvedba vpisa</b>	23.04.2019 21:08:09

#### **omejitve:**

*Pri osnovnem položaju po 1. maju 2011 ni bila vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

#### Zemljiškoknjižni postopki glede nepremičnine:

zadeva	Dn 77245/2019 (ID postopka: 2453512)
začetek postopka	22.04.2019 11:03:58
čas začetka učinkovanja	22.04.2019 11:03:58
tip postopka	011 - vpis poočitve iz 1. ali 2. točke 114. člena ZZK-1 glede zemljiških parcel
pravomočna odločitev o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
čas izvršitve vpisa	23.04.2019 21:08:09

VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 1. maja 2011)**

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 9:54:10

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 607 468/3

**katastrska občina 607 JELENČE parcela 468/3 (ID 6967268)**

Dn vpisa	Dn 77246/2019
začetek učinkovanja vpisa	22.04.2019 11:04:00
izvedba vpisa	23.04.2019 21:08:27

Nepremičnina je bila vpisana namesto teh izbranih nepremičnin:

**katastrska občina 607 JELENČE parcela 468/1 (ID 6416686)**

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 20157085  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1

Dn vpisa	Dn 77246/2019
začetek učinkovanja vpisa	22.04.2019 11:04:00
izvedba vpisa	23.04.2019 21:08:27

**imetnik:**

1. matična številka: 5778336000  
firma / naziv: MARIBORSKA RAZVOJNA AGENCIJA p.o.  
naslov: Pobreška cesta 020, 2000 Maribor

Dn vpisa	Dn 77246/2019
začetek učinkovanja vpisa	22.04.2019 11:04:00
izvedba vpisa	23.04.2019 21:08:27

**omejitve:**

*Pri osnovnem položaju po 1. maju 2011 ni bila vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

**Zemljiškoknjžni postopki glede nepremičnine:**

zadeva	Dn 77246/2019 (ID postopka: 2453513)
začetek postopka	22.04.2019 11:04:00
čas začetka učinkovanja	22.04.2019 11:04:00
tip postopka	011 - vpis poočitve iz 1. ali 2. točke 114. člena ZZK-1 glede zemljiških parcel
pravomočna odločitev o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
čas izvršitve vpisa	23.04.2019 21:08:27