



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: 4780-421/2021-1

Datum: 25.10.2021



GMS – 545

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Predhodno pisno soglasje k osnutku besedil pravnih poslov
GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan
POROČEVALEC: Gorazd Škrabar, Vodja Urada za gospodarske dejavnosti
PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o predhodnem pisnem soglasju k osnutku besedil pravnih poslov za pridobitev nepremičnin na območju bivše tekstilne tovarne v Melju.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloge:

- Sklep
- Osnutka prodajnih pogodb,
- Poročili o oceni vrednosti nepremičnin, z dne 21.10.2021,
- Pravni in davčni skrbni pregled, z dne 15.10.2021,
- Orto foto posnetek iz leta 2019



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE
Služba za pravne zadeve

Številka: 4780-421/2021-1

Datum: 25.10.2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 8. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	PREDHODNO PISNO SOGLASJE K OSNUTKU BESEDIL PRAVNIH POSLOV
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ul style="list-style-type: none">- Osnutka prodajnih pogodb,- Poročili o oceni vrednosti nepremičnin, z dne 21.10.2021,- Pravni in davčni skrbni pregled, z dne 15.10.2021,- Orto foto posnetek iz leta 2019

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Železnik, Podsekretar	UGD	25.10.2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	25.10.2021	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.10.2021	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana	25.10.21	
-----------------------------------	---------------------	----------------	----------	--

Na podlagi 5.odstavka 29 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list št. 11/18 in 79/19) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, 10/2011, 8/2014, 12/2019) je Mestne občine Maribor na 8. izredni seji, dne 27.10.2021 sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedil pravnih poslov – prodajni pogodbi za nepremičnine v k.o. -655 Melje in prodajni pogodbi za nepremičnine v isti k.o.

1.

Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – 1.prodajne pogodbe za nepremične:

- parcela številka, 620/1 (ID 859517), v izmeri 2.990 m²,
- parcela številka, 624/1 (ID 968305), v izmeri 17.844 m²,
- parcela številka, 628 (ID 3654877), v izmeri 2.605 m²,
- parcela številka, 652 (ID 1135405), v izmeri 4.290 m², vse k.o. 655 – Melje

in

2.prodajne pogodbe za nepremičnine:

- del stavbe 823-6 (ID 6093841), pisarna v izmeri 93,7 m²,
- del stavbe 823-7 (ID 6093842), pisarna v izmeri 282,1 m²,
- del stavbe 823-8 (ID 6093843), pisarna v izmeri 70,7 m²,
- del stavbe 823-9 (ID 6093844), pisarna v izmeri 85,6 m²,
- del stavbe 823-11 (ID 6093846), posebni skupni del stavbe v etažni lastnini v izmeri 180,2 m²,
- parcela številka, 617/4 (ID 4946720), v izmeri 80 m²,
- parcela številka, 617/6 (ID 6032247), v izmeri 180 m²,
- parcela 617/7 (ID 6032248), v izmeri 247 m²,
- parcela številka, 617/8 (ID 6032249), v izmeri 557 m²,
- parcela številka, 655 617/9 (ID 6032250), v izmeri 411 m²,
- parcela številka 617/10 (ID 6032251), v izmeri 122 m²,
- parcela številka 617/11 (ID 6032252), v izmeri 247 m², vse k.o. 655 – Melje.

2.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 4780-421/2021-1
Datum: 27.10.2021

Župan Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič, s. p.



OBRAZLOŽITEV:

Pravna podlaga:

V skladu s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) mora organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih je pogodbeno vrednost presega 500.000,00 EUR, pred postopkom sklenitve pravnega posla pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla.

Predmeti pogodb:

Mestna občina Maribor želi pridobiti nepremičnine, parcela številka, 620/1, v izmeri 2.990 m², parcela številka, 624/1, v izmeri 17.844 m², parcela številka, 628, v izmeri 2.605 m², parcela številka, 652, v izmeri 4.290 m², vse k.o. 655- Melje. v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), (Ur. l. RS , št. 11/2018, 79/2018) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018).

Nadalje Mestna občina Maribor želi pridobiti nepremičnine, del stavbe 823-6 , pisarna v izmeri 93,7 m², del stavbe 823-7 pisarna v izmeri 282,1 m², del stavbe 823-8, pisarna v izmeri 70,7 m², k.o. 655 – Melje, del stavbe 823-9, pisarna v izmeri 85,6 m², del stavbe 823-11 posebni skupni del stavbe v etažni lastnini v izmeri 180,2 m² in parcele št. 617/4 v izmeri 80 m², -parcela številka, 617/6,v izmeri 180 m², parcela številka,617/7 v izmeri 247 m², parcela številka, 617/8,v izmeri 557 m², parcela številka, 617/9, v izmeri 411 m², parcela številka 617/10 v izmeri 122 m², parcela številka 617/11, v izmeri 247 m², vse k.o. 655 – Melje.

Opis območja:

Nepremičnine se nahajajo na območju bivše tovarne tekstilne tovarne »MTT«.

Parcela št. 620/1 k.o. Melje, predstavlja povezovalno cesto do vseh zgoraj zapisanih parcel, kjer so zgrajeni proizvodno skladiščni objekti. Na parceli št. 624/1 k.o. Melje so zgrajene stavbe, št. 613, 673 in 747, na parceli št. 628 so zgrajene stavbe, št. 699 in 710 in na parceli št. 652 je zgrajena stavba št. 712. Vse stavbe so proizvodno skladiščni objekti in so neopremljene. Območje bivše tovarne MTT je komunalno in energetska opremljeno z vodo, kanalizacijo in elektriko.

Na strehah objektov, št. 613, 699 in 747 sta inštalirani sončni elektrarni za kateri je prejšnji lastnik, MTT TEKSTIL, proizvodnja in trgovina d.o.o. pred njegovim stečajem sklenil služnostni pogodbi v korist družbe SC1 d.o.o. Cesta talcev 8, Domžale za obdobje 25 let, (pogodba se iztečeta leta 2036 oz. leta 2038) in v korist družbe AC ENERGO d.o.o., Ulica Jožeta Jame 12, Ljubljana, (pogodba se izteče leta 2038).

Za določene zgoraj navedene stavbe so sklenjene najemne pogodbe in sicer stavbo 710 (v naravi skladiščni prostori) z najemnikom VENEL MONTAŽE, Velimir Grubelič s.p., Korčetova ulica 14, Maribor, za del stavbe 712 (v naravi pritlični skladiščni prostori) z najemnikom Aleš Gumilar s.p. Trčova 191, Malečnik (204 m²), z najemnikom SEMESTAR d.o.o. Mariborska cesta 53C, Rače (v izmeri 275 m²) in z najemnikom KOVINARSTVO ZUPANIČ d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 19, 2000 Maribor (izmeri 182 m²).

Lastništvo in vrednost:

Lastnica nepremičnin je Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju DUTB d.d).

Prodajalka nepremičnin, DUTB d.d. mora zaradi ločenega vodenja osnovnih sredstev v knjigovodskih evidencah sklepati dve ločeni pogodbi in sicer za nepremičnine, ki so zapisane v predlogu sklepa pod št. 1 in v predlogu sklepa pod št. 2.

Nepremičnine navedene v predlogu sklepa pod št. 1 je ocenila sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, Barbara Klugler, mag., dne 21.10.2021, na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin. Iz poročila o oceni vrednosti je razvidno, da je skupna ocenjena vrednost 1.833.000,00 EUR, neto. Poročilo o oceni vrednosti je priloga temu gradivu.

Sporazumno pogovorjena kupnina zapisana v osnutku besedila pravnega posla - prodajni pogodbi, ki je priloga k temu gradivu je 1.676.637,00 EUR. V osnutku besedila pravnega posla je predvidena davčna obremenitev z 22 % DDV, v skladu s točko c) 76.a člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1).

Nepremičnine navedene v predlogu sklepa št. 2 je ocenila sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, Barbara Klugler, mag., dne 21.10.2021, na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin. Iz poročila o oceni vrednosti je razvidno, da je skupna ocenjena vrednost 133.000,00 EUR, neto. Poročilo o oceni vrednosti je priloga temu gradivu.

Sporazumno dogovorjena kupnina zapisana v osnutku besedila pravnega posla - prodajni pogodbi, ki je priloga k temu gradivu je 73.363,00. V osnutku besedila pravnega posla je predvidena davčna obremenitev z 22 % DDV, v skladu s točko c) 76.a člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1).

Promet po obeh pogodbah je predviden 22% davčno stopnjo, saj bo Mestna občina Maribor celotno območje bivše tekstilne tovarne MTT opremila z novo komunalno opremo in ga prodala investitorju oz. investitorju v naslednjih letih.

Finančna sredstva:

Finančna sredstva za nakup nepremičnin navedenih v predlogu sklepa št. 1 in 2 so zagotovljena v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2022, v višini 1.800.000,00 EUR, in sicer na proračunski postavki 1623000 – Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov.

Pravni in davčni skrbni pregled:

Mestna uprava je naročila pravni in davčni skrbni pregled Odvetniški družbi Ketler & Partnerji iz Ljubljane, Dunajska cesta 167. Pravni in davčni skrbni pregled z dne 15.10.202, je priloga temu gradivu.

Razvoj območja bivše tekstilne tovarne MTT:

Nepremičnine, ki bodo predmet prodajnih pogodb so na območju bivše tekstilne tovarne v Melju in v naravi predstavljajo del neurejenega in degradiranega območja mesta Maribor.

Mestna občina Maribor načrtuje v naslednji letih pridobitev vseh nepremičnih na območju bivše tekstilne tovarne in konsolidirati celotno območje tako v prostorskem kot ekonomskem smislu.

Predvidena je sprememba prostorskega akta iz območja za proizvodnjo in skladiščenje v centralne dejavnosti.

Mestna občina Maribor načrtuje celotno območje komunalno opremiti in ga prodati investitorju oz investitorjem in urediti neurejeno in degradirano območje kot »Melje mesto«. »Melje mesto« bo pomenilo enakovredno mestno četrt, kjer bodo stanovanja za mlade družine, vrtec, otroška igrišča, urbane javne površine, parkovne ureditve in druga infrastruktura, ki jo potrebuje mesto.

Zaradi bližine reke Drave, nastajajoče Dravske promenade in rekreativnega območja okoli reke, bo »Melje mesto« povezovalo vzhodni in zahodni del Maribora.

PRODAJNA POGODBA
št. PP-31-2021-868

dogovorjena in sklenjena med

prodajalcem: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa v.d. izvršnega direktorja Andrej Lazar,
matična številka: 6339620000, ID št. za DDV: SI 41251482

in

kupcem: MESTNA OBČINA MARIBOR,
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič,
matična številka: 5883369000, ID št. za DDV: SI 12709590,
številka transakcijskega računa:
SI56 0127 0010 0008 403 (odprt 28.6.2002, BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA, MESTNA OBČINA
MARIBOR)
(v nadaljevanju Potrjen bančni račun)

kakor sledi:

1. člen
(Ugotovitvene določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je prodajalec lastnik nepremičnin z ID znaki:
 1. del stavbe 655-823-6 (ID 6093841), pisarna v izmeri 93,7 m²,
 2. del stavbe 655-823-7 (ID 6093842), pisarna v izmeri 282,1 m²,
 3. del stavbe 655-823-8 (ID 6093843), pisarna v izmeri 70,7 m²,
 4. del stavbe 655-823-9 (ID 6093844), pisarna v izmeri 85,6 m²,
 5. del stavbe 655-823-11 (ID 6093846), posebni skupni del stavbe v etažni lastnini v izmeri 180,2 m²
 6. parcela 655 617/4 (ID 4946720), parcela v izmeri 80 m²,
 7. parcela 655 617/6 (ID 6032247), parcela v izmeri 180 m²,
 8. parcela 655 617/7 (ID 6032248), parcela v izmeri 247 m²,
 9. parcela 655 617/8 (ID 6032249), parcela v izmeri 557 m²,
 10. parcela 655 617/9 (ID 6032250), parcela v izmeri 411 m²,
 11. parcela 655 617/10 (ID 6032251), parcela v izmeri 122 m²,
 12. parcela 655 617/11 (ID 6032252), parcela v izmeri 247 m²,(v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
2. da pogodbeni predmet v naravi predstavlja 15 pisarn, sanitarije in hodnik, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor ter dostopne ceste;
3. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
4. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni kupec;
5. da je pogodbeni predmet prost vseh bremen;
6. da prodajalec ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za pogodbeni predmet in da so bile nepremičnine, glede na podatke katastra, zgrajene pred letom 1967, s čimer je kupec seznanjen in s tem izrecno soglaša;
7. da je bila za pogodbeni predmet, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2014-11-17-2805 in z veljavnostjo do 22.11.2024;

8. da je Mestna Občina Maribor dne 28.09.2021 pod številko 3515-2005/2021-2 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, na katerih ne obstaja zakonita predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice na območju Mestne Občine Maribor (MUV; št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06 in 11/08);
9. da se pogodbeni predmet nahaja v območju varovanja kulturne dediščine - država: Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - EŠD:30437, dediščina priporočilno;
10. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
11. da se s kupcem istočasno sklepa pogodba za prodajo nepremičnin RE ID 100357 – Proizvodno skladišni objekt Melje (pogodba št. PP-21-2021-357);
12. da ima prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta;
13. da je kupec pridobil predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla v skladu s sklepom sprejetim na 8. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor v skladu s 5. odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1 (11/18 in 79/18), skupaj s pogodbo št. PP 21-2021-357;
14. da se v primeru neplačila kupnine v skladu s 6. členom te pogodbe, pogodbeni predmet lahko vzame takoj nazaj v posest, pri čemer prodajalec ne nosi nikakršnih stroškov obratovanja ali morebitnega uničenja stvari v tem času, ko ni prejel kupnine.

2. člen (Pogodbeni predmet)

Prodajalec po načelu »videno-kupljeno« prodaja, kupec pa kupi pogodbeni predmet, kot je opredeljen v 1. in 2. točki 1. člena te pogodbe.

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Kupec izjavlja:

- da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi parcelne meje in lastnosti pogodbenega predmeta ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim oz. gradnjo pogodbenega predmeta);
- da je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta in je v zvezi s tem, izrecno tudi glede ugotovitev iz 1. člena te pogodbe ter pravnih posledic nakupa pogodbenega predmeta, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;
- da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- da se glede na prej navedeno kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Dostop do pogodbenega predmeta poteka po nepremičninah/cestah ID znak:

- parcela 655 620/2 (v lasti EBLA LEASING, dajanje stvari v najem, investicije, gradbeništvo in trgovina d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 14822947, 14914395),
- parcela 655 620/4 (v lasti JAGROS trgovina, proizvodnja in storitve, d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 12521436, 12521438),
- parcela 655 620/5 (v lasti Borisa Žižka - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 14710056),
- parcela 655 727/3 (javno dobro).

Kupec se zavezuje, da bo po izvedenem nakupu pogodbenega predmeta podelil služnostno pravico lastnikom okoliških zemljišč, v kolikor bodo slednji potrebovali in zahtevali dostop do svoje nepremičnine in sicer na način, da se preko zemljišč ID znak:

- parcela 655 617/7, 655 617/10 in 617/11 dostopa do parcele 655 613/2, 655 616 in 614/1,
- parcela 655 617/8 in 655 617/9 dostopa do parcele 655 614/1, 655 617/2, 655 615 in 655 617/3.

3. člen (Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na **73.363,00 EUR (z besedo: triinšedemdeset tisoč tristo triinšestdeset 00/100 evrov)**.

4. člen (Obdavčitev)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Pogodbeni stranki se skladno in na podlagi določil 45. člena ZDDV-1 o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorita, da se bo pri prodaji nepremičnin, navedenih v 1. točki 1. člena, obračunal 22% DDV po predpisani stopnji, saj kupec kupuje nepremičnino za opravljanje obdavčene dejavnosti.

Glede na zapisano v predhodnem odstavku kupec jamči prodajalcu, da je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Zato pogodbeni stranki ugotovita, da bo vsaka stranka posebej v zvezi s sklenitvijo te pogodbe skladno s 45. členom ZDDV-1 na zahtevo davčnega organa dokazala obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino, sklenjenega za namene prvega odstavka 45. člena ZDDV-1 pred opravljeno dobavo. Stranki se strinjata, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti po točki c) 76. a členu ZDDV-1.

Pogodbeni stranki se vsaka zase zavezuje, da, v kolikor ne bi izpolnila svojih obveznosti po tem členu in bi to imelo za posledico, da od prodaje pogodbenega predmeta ne bi bil obračunan DDV in/ali da bi zaradi prodaje pogodbenega predmeta nastala obveznost plačila drugega davka (npr. davka na promet nepremičnin), bo stranka, ki te svoje obveznosti ni izpolnila, sama plačala tak drug davek in bo drugi stranki povrnila vso škodo oz. stroške, ki bi ji zaradi tega nastali.

5. člen (Plačilo kupnine)

Kupec se zavezuje celotno kupnino v višini **73.363,00 EUR** poravnati na podlagi dne 30.05.2022 s strani prodajalca izdanega računa, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 31-2021-868, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-31-2021-868«, in sicer v **tridesetih (30) dneh** po prejemu računa.

Prodajalec bo kupcu izstavil račun skladno z določili ZDDV-1, upošteva ustrezno davčno stopnjo in datum predaje nepremičnine kot datum obdavčljivega prometa, prek sistema e-računov.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih delovnih (10) dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **tri (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Prodajalec se na željo in stroške kupca zavezuje notarsko overjen izvornik te pogodbe izročiti v hrambo (deponirati) pri notarki Darinki Kobalej Štehnar iz Maribora v roku **treh (3) delovnih dni** od obojestranskega podpisa te pogodbe, skupaj z naročilom isti notarki, da le-ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu brez kakršnegakoli drugačnega pogoja, nemudoma po tem:

- ko ji kupec izroči izvornike potrdil o izvršenih nakazilih iz Potrjenega bančnega računa, iz katerih izhaja, da je celotna kupnina po tej pogodbi plačana na transakcijski račun prodajalca v roku, kot je dogovorjeno v tem členu prodajne pogodbe oz. morebitnem dodatku in
- ko ji prodajalec izroči potrdilo, da je bila na prej zapisani transakcijski račun prodajalca nakazana celotna kupnina po tej pogodbi, v višini **73.363,00 EUR**.

Prodajalec je dolžan izročiti potrdilo o plačilu celotne kupnine po tej pogodbi zgoraj navedeni notarki v roku **treh (3) delovnih dni** od prejetja celotne kupnine po tej pogodbi.

Deponiranje mora biti izvedeno tako, da v primeru, da notarka do roka, določenega za deponiranje, ne prejme prej navedenih potrdil, pri njej shranjen notarsko overjen izvornik te pogodbe vrne deponentu (prodajalcu).

Obojestranski podpis te pogodbe je pogoj za overitev te pogodbe in izročitev notarsko overjenega izvornika te pogodbe v hrambo pri notarki. Zapisnik o deponiranju bo prodajalec nemudoma posredoval kupcu.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine po obeh prodajnih pogodbah (št. PP-31-2021-868 in PP-21-2021-357) ne plača v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Posledično lahko prodajalec pogodbeni predmet vzame takoj nazaj v posest in pri tem ne nosi nikakršnih stroškov obratovanja ali morebitnega uničenja stvari v času, ko ni prejel pogodbene kupnine. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

6. člen (Zemljiškoknjižno dovolilo)

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 6339620000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičninah z ID znaki:

1. del stavbe 655-823-6 (ID 6093841),
2. del stavbe 655-823-7 (ID 6093842),
3. del stavbe 655-823-8 (ID 6093843),
4. del stavbe 655-823-9 (ID 6093844),
5. parcela 655 617/4 (ID 4946720),
6. parcela 655 617/6 (ID 6032247),
7. parcela 655 617/7 (ID 6032248),
8. parcela 655 617/8 (ID 6032249),
9. parcela 655 617/9 (ID 6032250),
10. parcela 655 617/10 (ID 6032251),
11. parcela 655 617/11 (ID 6032252),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

MESTNA OBČINA MARIBOR,
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
matična številka: 5883369000,
do celote (1/1).

7. člen (Posest)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da prodajalec izroči pogodbeni predmet kupcu v posest v **petnajstih (15) dneh** po podpisu te pogodbe. Primopredaja bo opravljena na način, da bosta predstavnika pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisala stanje števecov oz. drugih merilnih naprav za funkcionalne stroške, za vse ostale funkcionalne stroške, katerih višina se ne ugotavlja na podlagi števecov ali drugih merilnih naprav, bosta pogodbeni stranki morebitno delitev stroškov opravili glede na čas uporabe pogodbenega predmeta v obdobju, za katero so funkcionalni stroški obračunani.

Ob primopredaji prodajalec izroči kupcu vse ključe pogodbenega predmeta in pripadajočih prostorov vključno z vsemi duplikati. Z izročitvijo ključev pogodbenega predmeta, kupec pridobi pravico do uporabe pogodbenega predmeta do plačila celotne kupnine in pravico do uporabe pogodbenega predmeta do vknjižbe lastninske pravice za kupca v zemljiško knjigo.

Kupec se zavezuje, da bo od dneva izročitve pogodbenega predmeta v posest dalje:

- nosil vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno stroške elektrike, ogrevanja, plina, telefona, komunalnih storitev, komunalne takse, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in vseh morebitnih ostalih funkcionalnih stroškov) in
- nosil vse javne dajatve in druga bremena povezana s pogodbenim predmetom in
- vse rizike, ki izvirajo iz naslova lastništva pogodbenega predmeta.

Kupec nosi vse stroške povezane s spremembo imena pri pravnih oz. fizičnih osebah, ki izstavljajo račune za funkcionalne stroške, povezane s pogodbenim predmetom.

Kupec se zavezuje najkasneje v **tridesetih (30) dneh** po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 1. odstavka tega člena sporočiti:

- pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo uporabnika pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- dobaviteljem (električne energije, telekomunikacije, komunalne storitve ter upravnik) spremembo uporabnika pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero obratovalnih stroškov.

8. člen (Stroški)

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- strošek deponiranja te pogodbe pri notarju,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni (primeroma oz. ne izključno stroški dokončanja in legalizacije pogodbenega predmeta, priklopa na infrastrukturo, parcelacije, čiščenja, odstranjevanja ruševine in ureditve zemljišča).

9. člen (Odgovornost za izpolnitev pogodbe)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren prodajalec in je pogodba razvezana, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal.

Ne glede na 1. odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren kupec, sme prodajalec:

- a) zahtevati izpolnitev pogodbe, v kolikor je to mogoče, in povrnitev škode, ali;
- b) odstopiti od pogodbe.

Nadalje sta pogodbeni stranki sporazumni, da skladno z določili te pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih stroškov oz. morebitnih stroškov v zvezi z dokončanjem oz. legalizacijo pogodbenega predmeta.

10. člen **(Zagotovila in jamstva)**

Prodajalec jamči kupcu na dan podpisa in na dan učinkovanja (razen če jamstvo navaja drug datum):

- (a) da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko prodajalec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da je dejanski in pravni lastnik pogodbenega predmeta;
- (e) da pogodbeni predmet ni bil s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljen, odstopljen, ali prenesen na kakršenkoli način in je prost vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi;
- (f) da mu je v procesu prodaje predstavil ter predal vse relevantne ter v danem trenutku prodajalcu znane informacije, ki se nanašajo na pogodbeni predmet ter bi lahko kakorkoli vplivale na legalizacijo, dokončanje gradnje ali ostale bodoče pravno formalne postopke kupca v zvezi z nepremičnino.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

- (a) da je veljavno ustanovljena pravna oseba javnega prava, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnati svoje obveznosti ali insolventen po pravu katerekoli jurisdikcije;
- (e) da so kakršnakoli soglasja, odobritve, priglasitve ali druga dejanja katerekoli osebe ali pristojnega organa, ki so ali bi bile lahko potrebne v skladu z izvršitvijo te pogodbe s strani kupca in/ali izvedbo transakcije po tej pogodbi, pridobljena oziroma izvršena;
- (f) da ni v teku kakršnokoli postopek ali preiskava (in da po najboljšem vedenju kupca takšen postopek ali preiskava nista zagrožena) pred kakršnimkoli sodiščem, upravnim organom, tribunalom ali drugim organom ali agencijo, v katerem bi se zatrjevala neveljavnost te pogodbe ali bi se skušalo preprečiti sklenitev te pogodbe;
- (g) da izvrševanje te pogodbe in izvrševanje pravic ter izpolnjevanje obveznosti kupca po tej pogodbi ne bo imelo za posledico kakršnekoli kršitve kupčevih notranjih aktov in drugih zakonov ali predpisov, ki urejajo delovanje kupca;
- (h) da ima finančna sredstva, da lahko izpolni svoje obveznosti po tej pogodbi;
- (i) da je končni kupec pogodbenega predmeta.

11. člen **»Top up« določilo**

Če bo kupec v roku štiriindvajset (24) mesecev od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del sklenil kupoprodajno pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s to pogodbo, potem se kupec zavezuje prodajalcu v roku 15 dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe (»top-up plačilo«) skladno s spodnjo tabelo:

Rok od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del, ko je bila sklenjena kupoprodajna pogodba po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s pogodbo med DUTB in kupcem	Znesek doplačila razlike v ceni pogodbenega predmeta, ki je predmet pogodbe med DUTB in kupcem
1 mesec	100 %
2 – 3 mesece	50 %
4 – 24 mesecev	25 %

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v **štiriindvajset (24) mesecih** od dneva podpisa te pogodbe in se z njo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu (ne glede na to, ali bo cena, določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi, enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi), vključil določilo, ki bo prodajalcu zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe kot navedeno v zgornji tabeli v primeru, da sam ali njegovi kupci ali kupci teh kupcev znotraj štiriindvajset mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe za pogodbeni predmet izvedejo kakršnokoli dejanje iz prvega odstavka tega člena.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe in ceno po tej pogodbi, v odstotku, kot je navedeno v zgornji tabeli.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru več nadaljnjih prodaj po vsakič višji ceni znotraj štiriindvajset mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan v **petnajstih (15) dneh** po izteku štiriindvajsetih mesecev od dneva podpisa te pogodbe obvestiti prodajalca ali je oz. ni v obdobju štiriindvajset mesecev od dneva podpisa te pogodbe sklenil kupoprodajno pogodbo za pogodbeni predmet z novim kupcem, v primeru sklenitve nove kupoprodajne pogodbe pa tudi o datumu njene sklenitve in višini kupnine.

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine po tej pogodbi. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od dneva, ko kupec prejme obrazloženo zahtevo prodajalca.

Vsa določila iz tega člena, ki se nanašajo na prodajno pogodbo, se smiselno uporabljajo tudi za kakšno drugo pogodbo s podobnim učinkom.

12. člen (Protikorupcijsko določilo)

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve tega določila je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Pogodbena stranka lahko od pogodbe odstopi tudi v primeru, ko se pojavi utemeljen sum, da je bilo pred ali pri samem sklepanju te pogodbe, izvedbi te pogodbe ali v zvezi z njo poskušeno ali storjeno dejanje korupcije ali katerokoli drugo nezakonito dejanje, bodisi s strani oseb na strani prodajalca, ali z njim povezanih oseb, bodisi s strani kupca ali z njim povezanih oseb ali oseb, ki so bile ali so na kakršenkoli način povezane s tem poslom, tudi če niso podpisniki te pogodbe.

Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njihovi podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC.

Pogodbena stranka je dolžna na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

13. člen (Obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

14. člen (Končne določbe)

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Če bi bila ali bi postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeno določila. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

15. člen

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

Ta pogodba je podpisana v treh (3) izvodih, od katerih prodajalec prejme dva (2) izvoda, kupec pa enega (1), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa notar v skladu z določbami 5. člena te pogodbe izroči kupcu notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

Številka: _____
V Mariboru, _____

V Ljubljani, _____

Kupec:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Aleksander Saša Arsenovič
župan

Prodajalec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Andrej Lazar
v.d. izvršnega direktorja

PRODAJNA POGODBA
št. PP-21-2021-357

dogovorjena in sklenjena med

prodajalcem: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa v.d. izvršnega direktorja Andrej Lazar,
matična številka: 6339620000, ID št. za DDV: SI 41251482

in

kupcem: MESTNA OBČINA MARIBOR,
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič,
matična številka: 5883369000, ID št. za DDV: SI 12709590,
številka transakcijskega računa:
SI56 0127 0010 0008 403 (odprt 28.6.2002, BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA, MESTNA OBČINA
MARIBOR)
(v nadaljevanju Potrjen bančni račun)

kakor sledi:

1. člen
(Ugotovitevne določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je prodajalec lastnik nepremičnin z ID znaki:
 1. parcela 655 620/1 (ID 859517) v izmeri 2.990 m²;
 2. parcela 655 624/1 (ID 968305) v izmeri 17.844 m²;
 3. parcela 655 628 (ID 3654877) v izmeri 2.605 m²;
 4. parcela 655 652 (ID 1135405) v izmeri 4.290 m²;(v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
2. da pogodbeni predmet v naravi predstavlja neopremljene proizvodno-skladiščne objekte št. 613, 712, 747, 710 in pol odprto skladišče št. 699, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor ter dovozno pot;
3. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
4. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni kupec;
5. da je pri pogodbenemu predmetu vpisana služnostna pravica z ID pravice / zaznambe 15688944, 14987054, 12887341, 12665299, 12674936, 12675381, 15813675, 16315777, 16507899;
6. da je pogodbeni predmet, razen tega, kar je navedeno v 5. točki tega člena, prost vseh drugih bremen;
7. da prodajalec ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za pogodbeni predmet in da so bile nepremičnine, glede na podatke katastra, zgrajene pred letom 1967, s čimer je kupec seznanjen in s tem izrecno soglaša;
8. da je Mestna Občina Maribor dne 28.09.2021 pod številko 3515-2004/2021-2 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, na katerih ne obstaja zakonita predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice na območju Mestne Občine Maribor (MUV; št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06 in 11/08);
9. da se pogodbeni predmet nahaja v območju varovanja kulturne dediščine – država: Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - EŠD:30437, dediščina priporočilno;

10. da je na strehi stavb št. 655-699, št. 655-613 in št. 655-747 (skupaj cca. 17.000 m² površin) instalirana sončna elektrarna, za katero je dolžnik pred stečajem sklenil služnostno pogodbo (neprava stvarna služnost) v korist SC1 d.o.o. za obdobje 25 let (izteče se leta 2036 oz. 2038). Celotno nadomestilo je bilo že plačano vnaprej stečajnemu dolžniku pred začetkom stečaja;
11. da je na strehi stavbe št. 655-699 instalirana sončna elektrarna z nazivno močjo 0,8 MW, za katero je dolžnik pred stečajem sklenil služnostno pogodbo (neprava stvarna služnost) v korist AC ENERGO d.o.o. za obdobje 25 let (izteče se 30.4.2038). Celotno nadomestilo je bilo že plačano vnaprej stečajnemu dolžniku pred začetkom stečaja;
12. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
13. da se s kupcem istočasno sklepa pogodba za prodajo nepremičnin RE ID 100868 – zemljišče in pisarne Melje (pogodba št. **PP-31-2021-868**);
14. da je del kompleksa v neposredni posesti in uporabi različnih najemnikov, katera najemna razmerja so bila sklenjena za določen čas do 1.2.2021:
 - kompresorska postaja z ID št. 655-710, v naravi skladiščni prostori v izmeri 94 m², na naslovu Ulica Kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ki stoji na parceli 655 628 (ID 3654877); najemnik: VENEL MONTAŽE, VELIMIR GRUBELIČ s.p., Korčetova ul. 14, 2000 Maribor, mesečna najemnina 286,70 EUR;
 - pritlični skladiščni prostori v izmeri 104 m² za obdobje od 01.02.2020 do 30.04.2020, od 01.05.2020 dalje pa v izmeri 204 m², ki se nahajajo v poslovni stavbi z ID št. 655-712, na naslovu Ulica Kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ki stoji na parceli 655 652 (ID 1135405); najemnik: ALEŠ GUMILAR S.P., Trčova 191, 2229 Malečnik, mesečna najemnina 510,00 EUR + DDV;
 - pritlični skladiščni prostori v izmeri 275 m², ki se nahajajo v poslovni stavbi z ID št. 655-712, na naslovu Ulica Kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ki stoji na parceli 655 652 (ID 1135405); najemnik: SEMESTAR d.o.o., Mariborska cesta 53c, 2327 Rače, mesečna najemnina 687,50 EUR + DDV;
 - pritlični skladiščni prostori v izmeri 182 m², ki se nahajajo v poslovni stavbi z ID št. 655-712 na naslovu Ulica Kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ki stoji na parceli 655 652 (ID 1135405); najemnik: Kovinarstvo Zupanič d.o.o., Kraljeviča Marka ul.19, 2000 Maribor, mesečna najemnina 455,00 EUR + DDV;
15. da bo kupec po podpisu te pogodbe vstopil v obstoječa najemna razmerja, s čimer je kupec seznanjen in se z navedenim v celoti strinja;
16. da je kupec je pridobil predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla v skladu s sklepom sprejetim na 8. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, v skladu s 5. odstavkom 29. člena ZSPDLS-1 (11/18 in 79/18);
17. da se v primeru neplačila kupnine v skladu s 6. členom te pogodbe, pogodbeni predmet lahko vzame takoj nazaj v posest, pri čemer prodajalec ne nosi nikakršnih stroškov obratovanja ali morebitnega uničenja stvari v tem času, ko ni prejel kupnine.

2. člen (Pogodbeni predmet)

Prodajalec po načelu »videno-kupljeno« prodaja, kupec pa kupi pogodbeni predmet, kot je opredeljen v 1. in 2. točki 1. člena te pogodbe.

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Kupec izjavlja:

- da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi parcelne meje in lastnosti pogodbenega predmeta ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim oz. gradnjo pogodbenega predmeta);
- da je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta in je v zvezi s tem, izrecno tudi glede ugotovitev iz 1. člena te pogodbe ter pravnih posledic nakupa pogodbenega predmeta, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;

- da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- da se glede na prej navedeno kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Dostop do pogodbenega predmeta poteka po nepremičninah/cestah ID znak:

- parcela 655 620/2 (v lasti EBLA LEASING, dajanje stvari v najem, investicije, gradbeništvo in trgovina d.o.o.),
- parcela 655 620/4 (v lasti JAGROS trgovina, proizvodnja in storitve, d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 12521436, 12521438),
- parcela 655 620/5 (v lasti Borisa Žižka),
- parcela 655 626/4 (v lasti JAGROS trgovina, proizvodnja in storitve, d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 12521437, 12521439),
- parcela 655 727/3 (javno dobro),
- parcela 655 662/21 (v lasti EOC družba za trgovino, posredovanje in storitve d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 12656608),
- parcela 655 662/12 (v lasti KOVINARSTVO ZUPANIČ proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o. - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 12893099).

3. člen (Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na **1.676.637,00 EUR (z besedo: en milijon šesto šestinsedemdeset tisoč šesto sedemintrideset 00/100 evrov)**.

4. člen (Obdavčitev)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Pogodbeni stranki se skladno in na podlagi določil 45. člena ZDDV-1 o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorita, da se bo pri prodaji nepremičnin, navedenih v 1. točki 1. člena, obračunal 22% DDV po predpisani stopnji, saj kupec kupuje nepremičnino za opravljanje obdavčene dejavnosti.

Glede na zapisano v predhodnem odstavku kupec jamči prodajalcu, da je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Zato pogodbeni stranki ugotovita, da bo vsaka stranka posebej v zvezi s sklenitvijo te pogodbe skladno s 45. členom ZDDV-1 na zahtevo davčnega organa dokazala obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino, sklenjenega za namene prvega odstavka 45. člena ZDDV-1 pred opravljeno dobavo. Stranki se strinjata, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti po točki c) 76. a členu ZDDV-1.

Pogodbeni stranki se vsaka zase zavezuje, da, v kolikor ne bi izpolnila svojih obveznosti po tem členu in bi to imelo za posledico, da od prodaje pogodbenega predmeta ne bi bil obračunan DDV in/ali da bi zaradi prodaje pogodbenega predmeta nastala obveznost plačila drugega davka (npr. davka na promet nepremičnin), bo stranka, ki te svoje obveznosti ni izpolnila, sama plačala tak drug davek in bo drugi stranki povrnila vso škodo oz. stroške, ki bi ji zaradi tega nastali.

5. člen (Plačilo kupnine)

Kupec se zavezuje celotno kupnino v višini **1.676.637,00 EUR** poravnati na podlagi dne 30.05.2022 s strani prodajalca izdanega računa, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija

d.d., sklic: SI00 21-2021-357, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-21-2021-357«, in sicer v **tridesetih (30) dneh** po prejemu računa.

Prodajalec bo kupcu izstavil račun skladno z določili ZDDV-1, upoštevaje ustrezno davčno stopnjo in datum predaje nepremičnine kot datum obdavčljivega prometa, prek sistema e-računov.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **tri (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Prodajalec se na željo in stroške kupca zavezuje notarsko overjen izvornik te pogodbe izročiti v hrambo (deponirati) pri notarki Darinki Kobalej Štehnar iz Maribora v roku **treh (3) delovnih dni** od obojestranskega podpisa te pogodbe, skupaj z naročilom isti notarki, da le-ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu brez kakršnegakoli drugačnega pogoja, nemudoma po tem:

- ko ji kupec izroči izvornike potrdil o izvršenih nakazilih iz Potrjenega bančnega računa, iz katerih izhaja, da je celotna kupnina po tej pogodbi plačana na transakcijski račun prodajalca v roku, kot je dogovorjeno v tem členu prodajne pogodbe oz. morebitnem dodatku in
- ko ji prodajalec izroči potrdilo, da je bila na prej zapisani transakcijski račun prodajalca nakazana celotna kupnina po tej pogodbi, v višini 1.676.637,00 EUR.

Prodajalec je dolžan izročiti potrdilo o plačilu celotne kupnine po tej pogodbi zgoraj navedeni notarki v roku **treh (3) delovnih dni** od prejetja celotne kupnine po tej pogodbi.

Deponiranje mora biti izvedeno tako, da v primeru, da notarka do roka, določenega za deponiranje, ne prejme prej navedenih potrdil, pri njej shranjen notarsko overjen izvornik te pogodbe vrne deponentu (prodajalcu).

Obojestranski podpis te pogodbe je pogoj za overovitev te pogodbe in izročitev notarsko overjenega izvornika te pogodbe v hrambo pri notarki. Zapisnik o deponiranju bo prodajalec nemudoma posredoval kupcu.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če **kupec kupnine po obeh prodajnih pogodbah (št. PP-31-2021-868 in PP-21-2021-357) ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Posledično lahko prodajalec pogodbeni predmet vzame takoj nazaj v posest in pri tem ne nosi nikakršnih stroškov obratovanja ali morebitnega uničenja stvari v času, ko ni prejel pogodbene kupnine. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

6. člen (Zemljiškoknjižno dovolilo)

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 6339620000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičninah z ID znaki:

1. parcela 655 620/1 (ID 859517),
2. parcela 655 624/1 (ID 968305),
3. parcela 655 628 (ID 3654877),
4. parcela 655 652 (ID 1135405),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

MESTNA OBČINA MARIBOR,
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
matična številka: 5883369000,
do celote (1/1).

7. člen **(Posest)**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da prodajalec izroči pogodbeni predmet kupcu v posest v **petnajstih (15) dneh** po podpisu te pogodbe. Primopredaja bo opravljena na način, da bosta predstavnika pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisala stanje števecov oz. drugih merilnih naprav za funkcionalne stroške, za vse ostale funkcionalne stroške, katerih višina se ne ugotavlja na podlagi števecov ali drugih merilnih naprav, bosta pogodbeni stranki morebitno delitev stroškov opravili glede na čas uporabe pogodbenega predmeta v obdobju, za katero so funkcionalni stroški obračunani.

Ob primopredaji prodajalec izroči kupcu vse ključe pogodbenega predmeta in pripadajočih prostorov vključno z vsemi duplikati. Z izročitvijo ključev pogodbenega predmeta, kupec pridobi pravico do uporabe pogodbenega predmeta do plačila celotne kupnine in pravico do uporabe pogodbenega predmeta do vknjižbe lastninske pravice za kupca v zemljiško knjigo.

Kupec se zavezuje, da bo od dneva izročitve pogodbenega predmeta v posest dalje:

- nosil vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno stroške elektrike, ogrevanja, plina, telefona, komunalnih storitev, komunalne takse, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in vseh morebitnih ostalih funkcionalnih stroškov) in
- nosil vse javne dajatve in druga bremena povezana s pogodbenim predmetom in
- vse rizike, ki izvirajo iz naslova lastništva pogodbenega predmeta.

Kupec nosi vse stroške povezane s spremembo imena pri pravnih oz. fizičnih osebah, ki izstavljajo račune za funkcionalne stroške, povezane s pogodbenim predmetom.

Kupec se zavezuje najkasneje v **tridesetih (30) dneh** po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 1. odstavka tega člena sporočiti:

- pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo uporabnika pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- dobaviteljem (električne energije, telekomunikacije, komunalne storitve ter upravniki) spremembo uporabnika pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero obratovalnih stroškov.

Kupcu od primopredaje naprej pripadajo vse najemnine oz. uporabnine in drugi prihodki od sklenjenih najemnih pogodb. V ta namen, prodajalec kupcu, brez plačila kakršnegakoli nadomestila, odstopa vse terjatve iz najemnih pogodb, ki so navedene v 1. členu te pogodbe. Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo račune za najemnino, od izročitve predmeta te pogodbe v posest, izstavljal kupec. V kolikor bodo najemniki kakršnekoli zneske po najemnih pogodbah nakazali prodajalcu, se prodajalec zavezuje, v roku treh (3) dni od prejema zneskov, te zneske prenakazati kupcu.

8. člen **(Stroški)**

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- strošek deponiranja te pogodbe pri notarju,

- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni (primeroma oz. ne izključno stroški dokončanja in legalizacije pogodbenega predmeta, priklopa na infrastrukturo, parcelacije, čiščenja, odstranjevanja ruševine in ureditve zemljišča).

9. člen (Odgovornost za izpolnitev pogodbe)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren prodajalec in je pogodba razvezana, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal.

Ne glede na 1. odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren kupec, sme prodajalec:

- a) zahtevati izpolnitev pogodbe, v kolikor je to mogoče, in povrnitev škode, ali;
- b) odstopiti od pogodbe.

Nadalje sta pogodbeni stranki sporazumni, da skladno z določili te pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih stroškov oz. morebitnih stroškov v zvezi z dokončanjem oz. legalizacijo pogodbenega predmeta.

10. člen (Zagotovila in jamstva)

Prodajalec jamči kupcu na dan podpisa in na dan učinkovanja (razen če jamstvo navaja drug datum):

- (a) da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko prodajalec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da je dejanski in pravni lastnik pogodbenega predmeta;
- (e) da pogodbeni predmet ni bil s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljen, odstopljen, ali prenesen na kakršenkoli način in je prost vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi;
- (f) da mu je v procesu prodaje predstavil ter predal vse relevantne ter v danem trenutku prodajalcu znane informacije, ki se nanašajo na pogodbeni predmet ter bi lahko kakorkoli vplivale na legalizacijo, dokončanje gradnje ali ostale bodoče pravno formalne postopke kupca v zvezi z nepremičnino.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

- (a) da je veljavno ustanovljena oseba javnega prava, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnati svoje obveznosti ali insolventen po pravu katerekoli jurisdikcije;
- (e) da so kakršnakoli soglasja, odobritve, priglasitve ali druga dejanja katerekoli osebe ali pristojnega organa, ki so ali bi bile lahko potrebne v skladu z izvršitvijo te pogodbe s strani kupca in/ali izvedbo transakcije po tej pogodbi, pridobljena oziroma izvršena;
- (f) da ni v teku kakršenkoli postopek ali preiskava (in da po najboljšem vedenju kupca takšen postopek ali preiskava nista zagrožena) pred kakršnimkoli sodiščem, upravnim organom, tribunalom ali drugim organom ali agencijo, v katerem bi se zatrjevala neveljavnost te pogodbe ali bi se skušalo preprečiti sklenitev te pogodbe;
- (g) da izvrševanje te pogodbe in izvrševanje pravic ter izpolnjevanje obveznosti kupca po tej pogodbi ne bo imelo za posledico kakršnekoli kršitve kupčevih notranjih aktov in drugih zakonov ali predpisov, ki urejajo delovanje kupca;

- (h) da ima finančna sredstva, da lahko izpolni svoje obveznosti po tej pogodbi;
- (i) da je končni kupec pogodbenega predmeta.

11. člen
»Top up« določilo

Če bo kupec v roku **štiriindvajset (24) mesecev** od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del sklenil kupoprodajno pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s to pogodbo, potem se kupec zavezuje prodajalcu v roku 15 dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe (»top-up plačilo«) skladno s spodnjo tabelo:

Rok od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del, ko je bila sklenjena kupoprodajna pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s pogodbo med DUTB in kupcem	Znesek doplačila razlike v ceni pogodbenega predmeta, ki je predmet pogodbe med DUTB in kupcem
1 mesec	100 %
2 – 3 mesece	50 %
4 – 24 mesecev	25 %

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v **štiriindvajset (24) mesecih** od dneva podpisa te pogodbe in se z njo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu (ne glede na to, ali bo cena, določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi, enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi), vključil določilo, ki bo prodajalcu zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe kot navedeno v zgornji tabeli v primeru, da sam ali njegovi kupci ali kupci teh kupcev znotraj štiriindvajset mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe za pogodbeni predmet izvedejo kakršnokoli dejanje iz prvega odstavka tega člena.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe in ceno po tej pogodbi, v odstotku, kot je navedeno v zgornji tabeli.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru več nadaljnjih prodaj po vsakič višji ceni znotraj štiriindvajset mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan v **petnajstih (15) dneh** po izteku štiriindvajsetih mesecev od dneva podpisa te pogodbe obvestiti prodajalca ali je oz. ni v obdobju štiriindvajset mesecev od dneva podpisa te pogodbe sklenil kupoprodajno pogodbo za pogodbeni predmet z novim kupcem, v primeru sklenitve nove kupoprodajne pogodbe pa tudi o datumu njene sklenitve in višini kupnine.

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine po tej pogodbi. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od dneva, ko kupec prejme obrazloženo zahtevo prodajalca.

Vsa določila iz tega člena, ki se nanašajo na prodajno pogodbo, se smiselno uporabljajo tudi za kakšno drugo pogodbo s podobnim učinkom.

12. člen (Protikorupcijsko določilo)

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve tega določila je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Pogodbeni stranka lahko od pogodbe odstopi tudi v primeru, ko se pojavi utemeljen sum, da je bilo pred ali pri samem sklepanju te pogodbe, izvedbi te pogodbe ali v zvezi z njo poskušeno ali storjeno dejanje korupcije ali katerokoli drugo nezakonito dejanje, bodisi s strani oseb na strani prodajalca, ali z njim povezanih oseb, bodisi s strani kupca ali z njim povezanih oseb ali oseb, ki so bile ali so na kakršenkoli način povezane s tem poslom, tudi če niso podpisniki te pogodbe.

Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njuni podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC.

Pogodbeni stranka je dolžna na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

13. člen (Obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

14. člen (Končne določbe)

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Če bi bila ali bi postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeni določila. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

15. člen

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

Ta pogodba je podpisana v treh (3) izvodih, od katerih prodajalec prejme dva (2) izvoda, kupec pa enega (1), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa notar v skladu z določbami 5. člena te pogodbe izroči kupcu notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjžnim dovolilom.

Številka: _____
V Mariboru, _____

V Ljubljani, _____

Kupec:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Aleksander Saša Arsenovič
župan

Prodajalec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Andrej Lazar
v.d. izvršnega direktorja

OSMUTERK

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

Neopremljen proizvodno skladiščni objekt na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19,
2000 Maribor
parcelne številke 620/1, 624/1, 628 in 652
K.O. (655) MELJE



ŠT. POROČILA	119/2021
NAROČNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
LASTNIK	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
UPORABNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
DATUM CENITVE	20.10.2021
DATUM IZDELAVE	20.10.2021
DATUM OGLEDA	19.10.2021
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem.

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1

2000 MARIBOR

Maribor, 21.10.2021
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom sem za vas izdelala poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenila vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja neopremljen proizvodno skladiščni kompleks na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, parc. št. 620/1, 624/1, 628 in 652 v k.o. (655) Melje.

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 nakupa. 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) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

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.

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

TRŽNA VREDNOST

1.833.000,00 €

Barbara Klugler
Barbara Klugler, mag.

Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

KAZALO

1	IZHODIŠČA	4
2	IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA	6
2.1	SOSESKA.....	6
2.2	ZEMLIŠČE.....	7
2.3	OBJEKTI	11
2.3.1.	PARC. ŠT. 624/1.....	12
2.3.2.	PARC. ŠT. 628.....	17
2.3.3.	PARC. ŠT. 652.....	19
2.3.4.	POVZETEK POVRŠIN.....	20
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	21
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	22
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	23
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	23
5.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	23
5.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	28
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	32
7	SEZNAM VIROV	33
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	34
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2	34
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	34
9	PRILOGE.....	35
	PRILOGA 1 - ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	36
	PRILOGA 2 - ZK	46
	PRILOGA 3 – POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLIŠČA	54

1 IZHODIŠČA

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

Lastnik obravnavane nepremičnine je Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana v deležu do celote (1/1).

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja neopremljen proizvodno skladiščni kompleks na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, parc. št. 620/1, 624/1, 628 in 652 v k.o. (655) Melje.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen nakupa. 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) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 20.10.2021.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 20.10.2021.

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

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevam standard 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.²

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.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za napačne podatke in za skrite napake, ki jih ni možno prepoznati na običajen način.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za 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 preverjam.
- Predpostavljam, 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.

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. Pandemija COVID -19

- V tem cenilnem poročilu ni bilo glede na pandemijo COVID-19 ugotovljenih nobenih posebnih predpostavk, ki bi neposredno vplivale na trenutno vrednotenje na datum ocene tržne vrednosti.
- Uporabnika cenilnega poročila opozarjam na omejen časovni okvir veljavnosti cenilnega poročila, v smislu zaupanja v oceno tržne vrednosti. Glede na nepredvidljivo situacijo, predlagamo uporabniku oceno tržne vrednosti v krajših časovnih razmikih, glede na namen ocenjevanja tržne vrednosti.

Obseg dela: z naročnikom je dogovorjen naslednji obseg dela:

- Pregledani so javno dostopni dokumenti in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Opravljen je ogled predmetne nepremičnine.

Zbrani, preverjeni, analizirani in uskladili so:

- Dejanski in primerljivi podatki o prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Za potrebe ocenjevanja je opravljena analiza trga 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 neopremljen proizvodno skladiščni kompleks na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, parc. št. 620/1, 624/1, 628 in 652 v k.o. (655) Melje.

2.1 SOSESKA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. Melje, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor. Dostop do nepremičnine je omogočen po asfaltirani ulici. Nepremičnina se nahaja v industrijski coni Melje. Center Maribora je oddaljen ca 2 km.



Slika 1-2: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2021)

2.2 ZEMLIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parcele št. 620/1, 624/1, 628 in 652 v k.o. 655 Melje. Parcele so nepravilnih oblik in komunalno opremljene. Ob ogledu na zemljišču ni bilo opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.

Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (Gurs 2021), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
655 620/1	620/1	2.990,00
655 624/1	624/1	17.844,00
655 628	628	2.605,00
655 652	652	4.290,00
ZEMLIŠČE SKUPAJ		27.729,00



Parcela v naravi predstavlja povezovalno cesto znotraj kompleksa.



Na parceli se nahaja objekt št. 712
 Parc. št. 652



Slika 3: Izris parcel (Atlas okolja, 2021)

Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 620/1

Površina parcele (m²) 2.990 Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Urejena parcela Ne Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 2.990
DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča 100,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	79,0
območja prometne infrastrukture	21,0

Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 624/1

Površina parcele (m²) 17.844 Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Urejena parcela Ne Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 17.844
DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča 100,0
tloris stavbe

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 628

Površina parcele (m²) 2.605 Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Urejena parcela Ne Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 2.605
DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča 87,7
poseljena zemljišča 12,3
tloris stavbe

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 652

Površina parcele (m ²)	4.290	Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	4.290
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Slika 4: Podatki Gurs, Atlas okolja 2021

2.3 OPIS OBJEKTOV

Opomba: Sončne elektrarne na strehah objektov niso predmet te cenitve.

Zgodovina

Hutterjeva tekstilna tovarna, ustanovljena leta 1926, je delovala do leta 1945 in je bila najsodobnejši kompleks, ki je imel poleg uradov in tovarniških poslopij park z vodnjakom in skulpturo predice Franceta Ravnikarja. Gre za primer sodobne industrijske arhitekture iz obdobja med obema vojnoma, ko je bilo izhodišče oblikovanja volumetrična kompozicija brez dekoracije. Objekte tovarne je med leti 1926 - 1939 projektiralo gradbeno podjetje Rudolf Kiffman. Večino predvojnih razdrobljenih tovarn tekstilne stroke so po osvoboditvi združili v novo podjetje, Mariborsko tekstilno tovarno (MTT), delovala je v letih 1945 - 1990. Njen obrat v Melju je dobil novo belilnico in mercializacijo po načrtih Milana Černigoja (Projekt Maribor, 1960 -1963). Ljubo Humek je naredil načrte za tekstilni laboratorij v Ulici kraljeviča Marka in vodomehčalno napravo MTT. Takoj po vojni so se skoraj vsi uveljavljeni mariborske arhitekti ukvarjali s projektiranjem industrijske arhitekture.

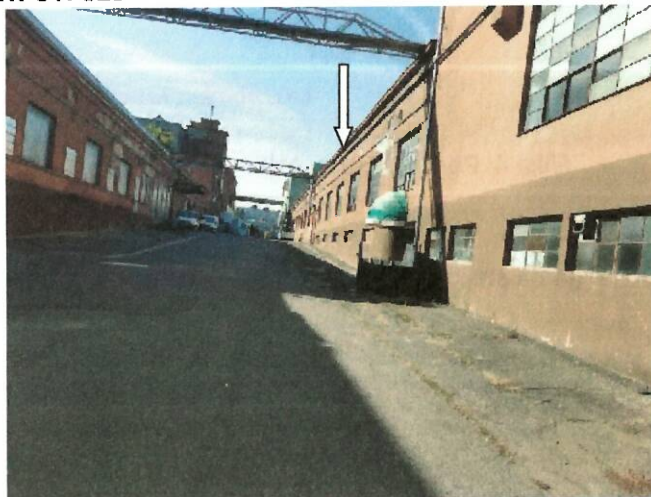
Podjetje Hutter in drug je bilo ustanovljeno leta 1926. Njegov ustanovitelj in večinski lastnik je bil kočevski Nемеc Josip Hutter. Z ženo se je leta 1922 naselil v Mariboru, kjer je imel najprej komisijsko trgovino na veliko. Hutterjeva tekstilna tovarna je leta 1926 začela obratovati kot tovarna hlačevine, nato so se pridružile tkalnica klotov, predilnica, tovarna sukanca in tkalnica svile. Prvotno je bilo zaposlenih 360 delavcev, leta 1940 je bilo zaposlenih že 1600 ljudi. Po drugi svetovni vojni je bilo lastniku premoženje odvzeto, na območju nekdanje Hutterjeve tovarne je z združevanjem predvojnih tekstilnih tovarn nastala Mariborska tekstilna tovarna, MTT. Leta 1946 so se tovarne Roteks, Jugosvila in Jugotekstil združile v podjetje Mariborske bombažne tkalnice, 1947 pa MA-VA ter Hutter in drug v Mariborsko tekstilno tovarno. Obe podjetji sta se leta 1949 združili v MTT. Med leti 1962 in 1990 so se priključile še Tabor – Merinka, Tovarna sukanca in pozamenterije in Tovarna volnenih izdelkov Majšperk. Mariborska tekstilna tovarna je bila največja tekstilna tovarna v Jugoslaviji. Leta 1951 je kot prva tekstilna tovarna v Mariboru in Sloveniji pričela izvažati tkanine. MTT je redno nastopala na sejnih v Jugoslaviji, tedanjem Češkoslovaškem in v Nemčiji. Izvažala je v Italijo, Nemčijo, na Norveško in Švedsko, v Tanzanijo, Sudan, Savdsko Arabijo, Jordanijo, Irak in Libanon.

Leta 1990 se je MTT razdružila v: MTT Tovarna tkanin Melje, Tabor, Merinka, Tovarna sukanca in pozamenterije in Tovarna volnenih izdelkov Majšperk.

Mariborska tekstilna tovarna je primer kakovostne raščene industrijske arhitekture in izjemne ureditve območja tovarniškega kompleksa iz obdobja med obema vojnama in druge polovice 20. stoletja.

2.3.1. Parcela št. 624/1

- **OBJEKT ŠT. 613**



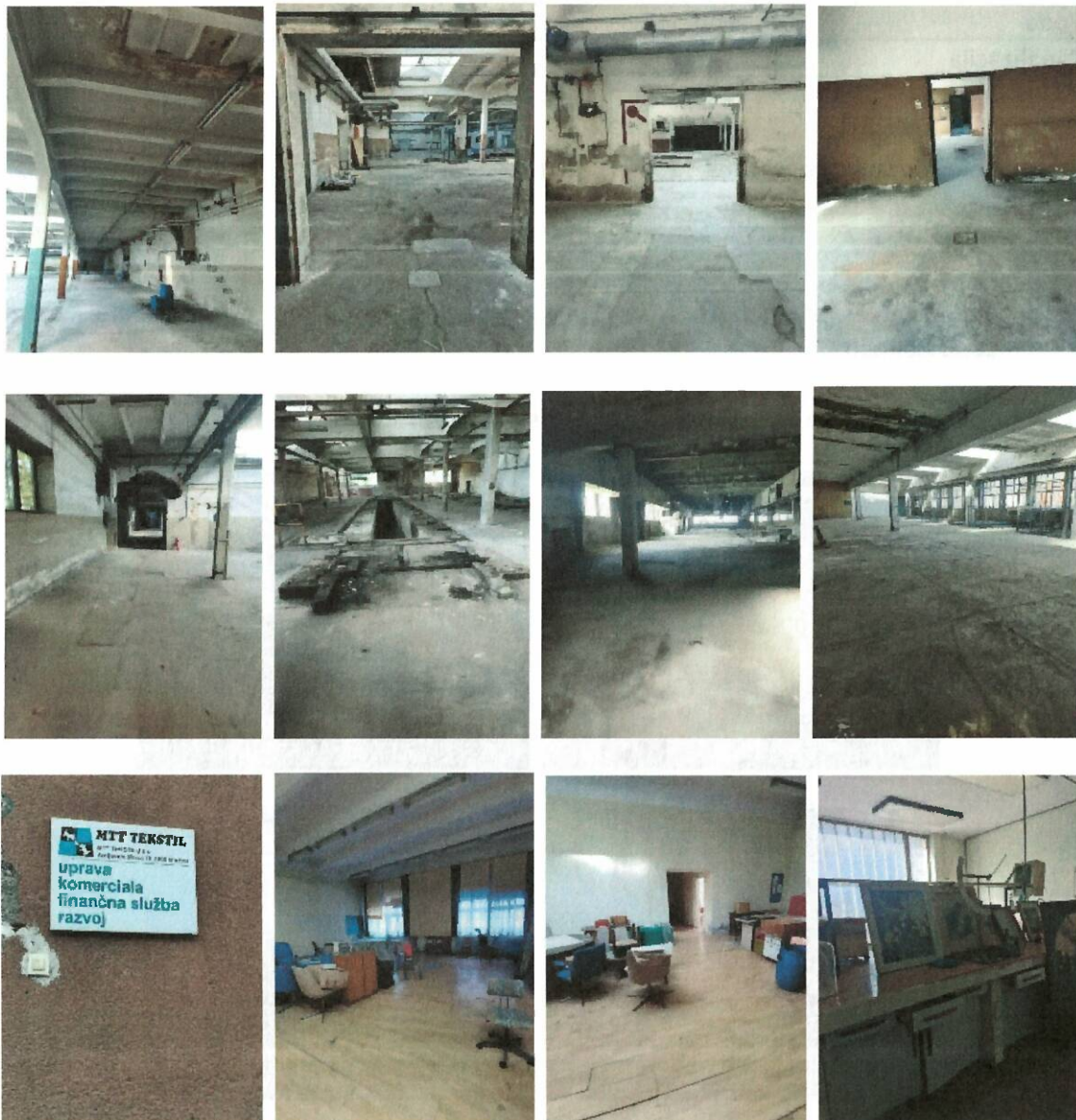
Prostori v objektu: merilnica, skladišče 1, skladišče za barvila, pisarna, garderobe, obrat Apreture, barvarna, kosmatilnica, skladišče surovih tkanin, zmb belilnica, mercerizirnica, pisarne, laboratorij.

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Proizvodno skladiščni objekt
Etažnost	Enoetažni objekt (P) + delno dvoetažni objekt (K + P – ca 200 m ²)
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Streha	Ravna, na določenih mestih pušča
Strešna konstrukcija	Lesena
Kritina	Delno pločevina, delno črna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Navadna, ometana – dotrajana
Toplotna izolacija	Ne
Stavbno pohištvo:	
okna	Kovinski okvirji
vrata	Lesena, stara
tla	Beton
Elektrika	Da

Voda	Da
Kanalizacija	Da
Ogrevanje	Včasih na paro, danes ni v funkciji

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1960 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /
- Vzdrževanje: stavba je dotrajana, zapuščena, pojavljajo se poškodbe zaradi zapuščenosti
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 17.856,00 m²





Slike: Objekt št. 613

- **OBJEKT ŠT. 673 – trafo postaja**



ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Trafo postaja – napaja del objekta št. 613
Etažnost	Troetažni objekt K + P + 1
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Streha	Ravna
Strešna konstrukcija	Lesena
Kritina	Črna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Navadna, ometana – dotrajana
Toplotna izolacija	Ne
Stavbno pohištvo:	
okna	Kovinski okvirji
vrata	Pločevina (4 boksi)
tla	Beton
Elektrika	Da
Voda	/
Kanalizacija	/
Ogrevanje	/

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1960 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /
- Vzdrževanje: solidno
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 81,90 m²

- **OBJEKT ŠT. 747**



ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Skladišče gotovih izdelkov
Etažnost	K + P + 2 (2. nad. je v slabšem stanju). V vsaki etaži so sanitarije
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Streha	Dvokapna
Strešna konstrukcija	Lesena
Kritina	Pločevina, adapt. 2012
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Navadna, ometana – dotrajana
Toplotna izolacija	Ne
Stavbno pohištvo:	
okna	Kovinski okvirji
vrata	Lesena, stara, delno kovinska
tla	Beton, delno parket - uničen
stopnišče	AB
Elektrika	Da
Voda	Da
Kanalizacija	Da
Ogrevanje	Včasih na paro, danes ni v funkciji

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1960 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /streha 2012
- Vzdrževanje: stavba je dotrajana, zapuščena, pojavljajo se poškodbe zaradi zapuščenosti
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 1.323,00 m²





Slike: Objekt št. 747

2.3.2. Parcela št. 628

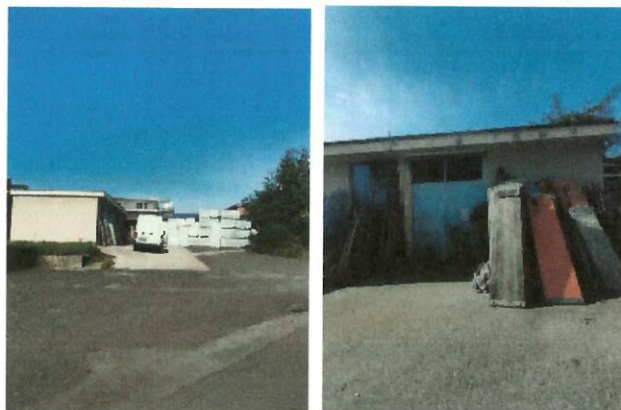
- **OBJEKT ŠT. 699 - nadstrešek**



Konstrukcija nadstreška je kovinska, opečna, delno betonska gradnja, streha je enokapna, kritina trapezna pločevina, južna stran je odprta, na tleh je asfalt. V objektu je elektrika.

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1960 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /
- Vzdrževanje: stavba je dotrajana
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 191,70m²

- **OBJEKT ŠT. 710 - skladišče**





ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Skladišče
Etažnost	Enoetažni objekt (P)
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Streha	Ravna, pohodna
Strešna konstrukcija	Lesena
Kritina	Črna kritina, prod
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Navadna, ometana – dotrajana
Toplotna izolacija	Ne
Stavbno pohištvo:	
okna	Kopelit
vrata	Pločevina, 2 ×
tla	Beton
Elektrika	Da
Voda	/
Kanalizacija	/
Ogrevanje	/

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1986 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /
- Vzdrževanje: stavba je dotrajana
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 98,10 m²

2.3.3. Parc. št. 652

- OBJEKT ŠT. 712 – tiskarna



ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Tiskarna
Etažnost	P + 1 , delno P
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Streha	Ravna
Strešna konstrukcija	Lesena
Kritina	Pločevina, delno obnovljena leta 2010, delno črna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Navadna, ometana – dotrajana
Toplotna izolacija	Ne
Stavbno pohištvo:	
okna	Kopelit in delno kovinski okvirji
vrata	Pločevina
tla	Beton, delno parket - dotrajan
Elektrika	Da
Voda	Da
Kanalizacija	Da
Ogrevanje	Včasih na paro, danes ni v funkciji

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1960 (podatek Gurs)
- Adaptacija: /
- Vzdrževanje: stavba je dotrajana, zapuščena, pojavljajo se poškodbe zaradi zapuščenosti
- Izmera (povzeto po katastru stavb, Gurs, 2021): 4.290,00 m²



Slike: Objekt št. 712

2.3.4. Povzetek površin

- ZEMLIŠČE

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
655 620/1	620/1	2.990,00
655 624/1	624/1	17.844,00
655 628	628	2.605,00
655 652	652	4.290,00
ZEMLIŠČE SKUPAJ		27.729,00

• OBJEKTI

Parc. št.	Objekt	Površina (m2)
624/1	Št. 613	17.856,00
	Št. 673 - Trafo	81,90
	Št. 747 -	1.323,00
628	Št. 699 - Nadstrešek	191,70
	Št. 710 - Skladišče	98,10
652	Št. 712 - Tiskarna	4.290,00
SKUPAJ:		23.840,70

2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Lastništvo na ocenjevani parceli pripada Družbi za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana v deležu do celote (1/1).

Plombe: ni vpisov.

Bremena in pravice drugih:

Parc. št. 620/1: vknjižena je stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme – služnostna pravica hoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika nepr., parc. št. 645, 654/1, 654/4 in 662/7, k.o. Melje. Vpisana je služnostna pravica napeljave in vzdrževanja el. dovodnega kabla. Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vknjiži neprava stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil, kot je razvidno iz 5. člena citirane pogodbe, v trajanju 25 let od dneva podpisa pogodbe, to je do vključno 30.04.2038.

Parc. št. 624/1: vknjižena neprava stvarna služnost - Neprava stvarna služnost z obsegom: s pravico za izgradnjo in postavitve fotovoltaične naprave - sončne elektrarne SE MTT I.

Parc. št. 628: vknjižena neprava stvarna služnost - Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vknjiži neprava stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil, kot je razvidno iz 5. člena citirane pogodbe, v trajanju 25 let od dneva podpisa pogodbe, to je do vključno 30.04.2038.

Parc. št. 652: vknjižena je stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme

Dostop: dostop do ocenjevanih parcel je mogoč preko javne površine.

Gradbeno/uporabno dovoljenje: ne razpolagam.

Izjava v skladu s 94 čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Prostorski red: Predmetna lokacija je po Potrdila o namenski rabi zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: ni podatka.

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.

Predmetna lokacija je po Potrdila o namenski rabi zemljišča opredeljena kot:

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskega akta:

Parc. št.:	Osnovna namenska raba:	Delež (%):	Površina parcele (m2):
620/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	2990
624/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	17844
628	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	2605
652	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	4290

- podrobna namenska raba

Parc. št.:	Podrobna namenska raba:	Morfološke enote:	Vrste stanovanjskih stavb:
620/1	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
620/1	površine za promet	Morfološka enota ni določena	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
624/1	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
628	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
652	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Parcela:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:	Delež (%):	Delež (m ²):
620/1	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - EŠD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	2990
624/1	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - EŠD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	17844
628	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - EŠD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	2605

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

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN v prilogi

5 OCENA VREDNOSTI

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine sem se odločila, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnine uporabim nabavnovrednostni način in na donosu zasnovan način.

5.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.²

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti

² Tč.60 Okvirja MSOV

(fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. S formulo bi ga lahko na kratko izrazili kot:

$$V = (VO - IV) + (VZU - IV) + VZ$$

Pri čemer so:

V = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča

VZU = vrednost nove zunanje ureditve

VO = nadomestitvena (ali reprodukcijska) vrednost novega objekta

IV = izguba vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja

Zaradi poenostavitve v nadaljevanju uporabljamo za izgubo vrednosti kratice, ki pomenijo:

FiZ = fizična obraba in zastaranje

FuZ = funkcionalno zastaranje

EZ = gospodarsko (ekonomsko ali zunanje) zastaranje

Vrednost zemljišča: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti so za ocenjevanje zemljišč možne metode: metoda primerljivih prodaj, metoda razčlenitve gradnje, metoda razporejanja (alokacija), metoda izločevanja (ekstrakcija), metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual), metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija). Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč, vse druge metode pa imajo omejeno možnost uporabe, tako da jih lahko uporabljamo kot dopolnilne ali pomožne metode v posameznih specifičnih primerih. Glede na tip nepremičnine, njeno velikost in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin sem se odločila, da vrednost zemljišča ocenim s pomočjo metode primerljivih prodaj.


Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² površine zemljišča.

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ²]
483276	22.01.2020	75.000,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	MARIBOR	POBREŽJE	605,00	123,97
486794	29.01.2020	84.000,00		MARIBOR	STUDENCI	254,00	330,71
492739	06.03.2020	17.500,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	875,00	20,00
493533	01.04.2020	26.000,00		MARIBOR	POČEHOVA	951,00	27,34
502065	02.07.2020	10.000,00		MARIBOR	HRENCA	316,00	31,65
503933	17.06.2020	53.500,00		MARIBOR	POBREŽJE	542,00	98,71
506032	01.08.2020	15.000,00		MARIBOR	ZGORNJI VRHOV DOL	730,00	20,55
506477	01.08.2020	5.400,00		MARIBOR	OREŠJE	302,00	17,88
509655	12.08.2020	25.520,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	425,00	60,05
513854	16.09.2020	38.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	485,00	78,35
513983	21.09.2020	64.000,00		MARIBOR	DOBRAVA	965,00	66,32
513984	22.09.2020	30.000,00		MARIBOR	ZRKOVCI	621,00	48,31
516261	09.10.2020	32.200,00		MARIBOR	PEKEL	621,00	51,85
516266	19.10.2020	25.000,00		MARIBOR	KRČEVINA	789,00	31,69
518317	26.10.2020	51.550,00		MARIBOR	ZRKOVCI	1.031,00	50,00
518960	02.11.2020	21.000,00		MARIBOR	ROŠPOH	741,00	28,34
524044	11.12.2020	114.000,00		MARIBOR	KOROŠKA VRATA	682,00	167,16
529887	22.01.2021	4.710,00		MARIBOR	KRČEVINA	181,00	26,02
532980	25.02.2021	3.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	65,00	46,15
533188	23.02.2021	50.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	630,00	79,37
533681	04.01.2021	1.755,00		MARIBOR	BRESTRNICA	48,00	36,56
533695	04.03.2021	22.250,00		MARIBOR	KAMNICA	445,00	50,00
534279	21.09.2020	29.898,00		MARIBOR	TEZNO	453,00	66,00
535657	16.03.2021	71.000,00		MARIBOR	BREZJE	1.226,00	57,91
540028	19.04.2021	16.000,00		MARIBOR	ROŠPOH	1.182,00	13,54
540513	23.04.2021	68.355,00		MARIBOR	STUDENCI	155,00	441,00
544745	25.05.2021	27.800,00		MARIBOR	ZRKOVCI	1.356,00	20,50
544750	19.05.2021	82.830,00		MARIBOR	STUDENCI	502,00	165,00
544752	19.05.2021	35.000,00		MARIBOR	STUDENCI	629,00	55,64
548280	19.03.2021	71.988,24			KOŠAKI	953,00	75,54
548595	08.06.2021	10.000,00		MARIBOR	STUDENCI	108,00	92,59
549269	16.06.2021	51.000,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	801,00	63,67
549510	18.06.2021	90.000,00		MARIBOR	POČEHOVA	1.754,00	51,31
550420	02.07.2021	162.865,00		MARIBOR	POBREŽJE	2.955,00	55,12
553158	30.06.2021	12.000,00	MARIBOR	STUDENCI	1.134,00	10,58	
553539	21.07.2021	30.050,00	MARIBOR	DOGOŠE	530,00	56,70	
555844	06.08.2021	34.839,00	MARIBOR	TEZNO	553,00	63,00	
Povprečno:						718,78	75,11

Povprečna prodajna cena stavbnih zemljišč v okolici znaša ca. 75,00 €/m²,

Ponudbe; vir: www.nepremicnine.net, 2021:

Ponudba 1	
Ref. št.	6392190
datum ponudbe:	Oktober 2021
kraj/naselje:	Maribor melje
površina zemljišča (m ²):	4.756,00
Namembnost:	Stavbno zemljišče
ponudbena cena (€):	594.500,00
ponudbena cena (€/m ²):	115,00



Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin³ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravi odstopne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako upošteva časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

STAVBNO ZEMLJIŠČE

Prilagoditvena tabela:

	Prodaja 549269	pril.	Prodaja 5550420	pril.	Ponudba 1	pril.	ocenjevana
Lokacija	Ob železnici		Pobrežje		Melje		Melje
cena (€/m ²)	64,00		55,00		115,00		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	ponudba	-20%	
datum transakcije	27.11.2020	0%	21.8.2020	0%	1.10.2021	0%	
vmesna prilagoditev	64,00		55,00		92,00		
lokacija v regiji	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	dobra
lokacija v naselju	podobna	0%	boljša	-3%	podobna	0%	solidna
velikost zemljišča	801,00	-20%	2.955,00	-15%	4.756,00	-10%	27.729,00
namenska raba	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno zemljišče
podrobna namenska raba	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	stavbno zemljišče
komunalna opremljenost	da	0%	da	0%	da	0%	da
dostop	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	urejen
končna prilagoditev		-20%		-18%		-10%	
indikacija vrednosti	51,20		45,10		82,80		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m ²)	17,06		15,03		27,60		59,69
ocena vrednosti (€)							1.655.255,76

Predmetno stavbno zemljišče, po razpoložljivih podatkih in na njih opravljenih prilagoditvah, tako ocenjujem v višini **59,69 €/m²** oz. skupaj **1.655.255,76 €** oz. (59,69 €/m² * 27.729,00 m²).

Vrednost zunanje ureditve ocenim tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejemo fizično zastaranost le-teh.

Vrednost objekta: Vrednost novega objekta lahko ocenimo s pomočjo ocene nadomestitvenih stroškov ali s pomočjo ocene reprodukcijskih stroškov. Nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Reprodukcijski stroški so stroški za izgradnjo identičnega objekta z enakimi materiali kot je obravnavani objekt.

V obravnavanem primeru sem se odločila uporabiti metodo nadomestitvene vrednosti.

³ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

Ekonomsko dobo dolgotrajnih komponent (gradbena dela) ocenjujem na 80 let, kratkotrajnih (inštalacije, fasada z okni, obrtniška dela) na 30 let. Stroške izgradnje obravnavanega objekta sem preverila v literaturi PEG (2021). Za podobne objekte masivne gradnje znaša ca 600 in 800 €/m² €/m². Glede na velikost in funkcionalno zasnovu predmetnega objekta nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800,00 €/m².

Izguba vrednosti pomeni zmanjšanje uporabnosti nepremičnine, ki je posledica fizične obrabe in zastaranja, funkcionalnega zastaranja in gospodarskega zastaranja.

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega staranja in obrabe objekta, ki ga ocenimo tako, da posebej ocenimo stopnjo zastaranja kratkotrajnih elementov (KK) in dolgotrajnih gradbenih elementov (DK) objekta. Delež dolgotrajnih in kratkotrajnih elementov izračunam na podlagi strukture nadomestitvenih stroškov.

V obravnavanem primeru izračunam odstotek izgube vrednosti po naslednji formuli (Holzer in Renner, 2005, stran 126):

$$\text{Fiz(\%)} = 1/2 * (\text{DS2/EŽD} + \text{DS/EŽD}) * 100$$

Pri čemer so:

Fiz	Izguba vrednosti zaradi fizičnega zastaranja
DS	Dejanska starost izboljšave v letih
EŽD	Ekonomska življenjska doba izboljšave v letih

Funkcionalno zastaranje je posledica sprememb v tehnologiji, sprememb obnašanja ali okusov ljudi. Pri pregledu objekta nisem ugotovila elementov oziroma vzrokov za nastanek funkcionalnega zastaranja. **Ker je objekt zgrajen namensko za tovarno upoštevam funkcionalno zastaranje v vrednosti -30 %.**

Gospodarsko zastaranje : Glede na vzroke, ki povzročajo vpliv zmanjšanja vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na čas trajanja, je gospodarska zastarelost lahko:

- ⇒ ekonomsko zastaranje, kot posledica dogajanja na trgu nepremičnin (ponudba/povpraševanje), spremembe zakonodaje na področju nepremičnin (davki, kreditiranje, graditev, promet z nepremičninami,...), stanje gospodarstva ali panoge,....
- ⇒ lokacijsko zastaranje, kot posledica vplivov sosednjih nepremičnin na obravnavano (avtocesta ali odlagališče odpadkov zraven stanovanjskega naselja)

Gospodarsko zastaranje, glede na ocenjeno vrednost po načinu tržnih primerjav (razlika v odstopanju vrednosti NTP; NVN brez gosp. zastaranja) ne ocenjujem.

Rekapitulacija: V sklopu ocene vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina sem najprej ocenila nadomestitvene stroške za novi objekt, katerim sem odštela stroške posameznega zastaranja (fizičnega in funkcionalnega). Temu sem dodala še vrednost stavbnega zemljišča.

Izračun:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	
vrednost zemljišča	1.655.144,01 €
vrednost novega objekta	9.536.280,00 €
vrednost zunanje ureditve- pomožni objekti	0,00 €
fizično zastaranje objekta	7.235.950,46 €
funkcionalno zastaranje	1.186.500,00 €
vrednost objekta	1.113.829,54 €
gospodarsko zastaranje	0%
gospodarsko zastaranje	0,00 €
Vrednost - zaokroženo	2.769.000,00 €

5.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v okoliščinah: zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek je bistvena sestavina, utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, ustreznih tržnih primerljivk je malo, če sploh so. Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. V nekaterih okoliščinah lahko diskontirani denarni tok (DCF) za sredstva z dolgo ali nedoločeno dobo trajanja vključuje končno vrednost, ki predstavlja vrednost sredstva ob koncu izrecnega napovednega obdobja. V drugih okoliščinah se vrednost sredstva lahko izračuna samo z uporabo končne vrednosti brez izrecnega napovednega obdobja. To se včasih imenuje metoda kapitalizacije donosa.⁴

Glede na namen ocene vrednosti ter namembnost nepremičnine in obseg pridobljenih podatkov s strani uporabnika obravnavane nepremičnine sem se odločila, da uporabim metodo kapitalizacije donosa.

Potencialni prihodek obravnavne nepremičnine sem izračunala na podlagi primerne tržne neto najemnine, ki bi jo lahko dobili za ocenjevano nepremičnino.

Višino primerne tržne neto najemnine sem preverila tudi na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino sem pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabila kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² neto tlorisne površine objekta. Na trgu nepremičnin sem poiskala podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem sem se oprla predvsem na uradne podatke (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/>2021).

Dejanske oddaje: v spodnji tabeli so prikazane dejanske oddaje poslovnih nepremičnin (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/>, 2021):

⁴ Razdelek 40, točka 40.1 – 40.2 in 50.1 – 50.2 Splošnega standarda 105 (MSOV)

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Brez DDV	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Pogodbeni površina dela stavbe [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ²]
484509	29.01.2020	5.185,00	4.250,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	1.700,00	2,50
484608	01.02.2020	756,40	620,00	Industrijski prostori		MARIBOR	SPODNJE RADVANJE	530,30	1,17
488416	27.02.2020	119,56	98,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	98,00	1,00
488417	20.02.2020	957,52	793,05	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	293,72	2,70
492157	27.02.2020	1.607,60	1.317,70	Industrijski prostori	Zagrebska cesta 85, Maribor	MARIBOR	TEZNO	200,95	6,56
492311	23.04.2020	440,00	360,66	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	176,00	2,05
492438	30.04.2020	5.009,08	4.105,80	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	2.165,00	1,90
497254	18.06.2020	1.094,88	897,44	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	684,30	1,31
497376	23.06.2020	281,82	231,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	330,00	0,70
497377	23.06.2020	675,00	553,28	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	375,00	1,48
497393	01.06.2020	1.121,40	919,13	Industrijski prostori	Einpielerjeva ulica 31, Maribor	MARIBOR	MELJE	368,00	2,50
497687	30.06.2020	376,67	308,75	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	107,62	2,87
497705	17.03.2020	592,00	485,25	Industrijski prostori	Črtomirova ulica 11, Maribor	MARIBOR	TABOR	160,00	3,03
504586	30.06.2020	7.160,40	5.869,18	Industrijski prostori	Preradovičeva ulica 44, Maribor	MARIBOR	STUDENCI	2.983,50	1,97
504590	29.04.2020	4.900,00	4.016,39	Industrijski prostori	Preradovičeva ulica 44, Maribor	MARIBOR	STUDENCI	1.200,00	3,35
504591	28.04.2020	1.900,00	1.557,38	Industrijski prostori	Preradovičeva ulica 44, Maribor	MARIBOR	STUDENCI	525,00	2,97
506163	25.05.2020	102,48	84,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	2.356,80	0,04
513039	17.09.2020	213,00	174,59	Industrijski prostori	Einpielerjeva ulica 31, Maribor	MARIBOR	MELJE	71,00	2,46
513140	23.10.2020	554,37	454,40	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	284,00	1,60
517165	29.10.2020	6.588,00	5.400,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	1.800,00	3,00
521410	26.11.2020	7.160,40	5.869,18	Industrijski prostori	Preradovičeva ulica 44, Maribor	MARIBOR	STUDENCI	2.983,50	1,97
521413	26.11.2020	350,00	286,89	Industrijski prostori	Preradovičeva ulica 44, Maribor	MARIBOR	STUDENCI	530,00	0,54
521505	29.12.2020	281,82	231,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	330,00	0,70
524701	15.12.2020	976,00	800,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	200,00	4,00
524702	15.12.2020	1.952,00	1.600,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	400,00	4,00
524703	15.12.2020	5.185,00	4.250,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	1.700,00	2,50
524932	31.12.2020	7.027,20	5.760,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	2.400,00	2,40
524933	31.12.2020	1.952,98	1.600,80	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	667,00	2,40
524935	31.12.2020	9.150,00	7.500,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	3.000,00	2,50
528454	22.06.2020	1.520,12	1.246,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	445,00	2,80
528471	31.01.2020	527,04	432,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	159,00	2,72
528477	05.02.2020	10.980,00	9.000,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	3.000,00	3,00
528480	31.01.2020	2.122,80	1.740,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	1.200,00	1,45
530812	01.03.2021	119,56	98,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	98,00	1,00
531629	31.03.2021	5.009,08	4.105,80	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	2.165,00	1,90
534709	20.04.2021	440,00	360,66	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	176,00	2,05
534935	19.03.2021	213,00	174,59	Industrijski prostori	Einpielerjeva ulica 31, Maribor	MARIBOR	MELJE	71,00	2,46
538590	19.05.2021	376,67	308,75	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	107,62	2,87
543254	28.05.2021	366,00	300,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	100,00	3,00
543440	28.06.2021	281,82	231,00	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	330,00	0,70
552792	27.08.2021	933,60	765,25	Industrijski prostori		MARIBOR	LIMBUŠ	284,00	2,69
555854	22.10.2020	671,00	550,00	Industrijski prostori		MARIBOR	TEZNO	350,00	1,57
Povprečno:								883,46	2,25

Povprečna najemnina skladišč v centru Maribora, ob povprečni velikosti ca 883,00 m² znaša ca 2,20 €/m²/mesec.

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagam, glede na fizično stanje in velikost nepremičnine, ocenjujem, da znaša primerna najemnina za ocenjevana skladišča zakroženo 1,76 €/m²/mesec (-20 % zaradi velikosti, nefunkcionalnosti in poškodb).

Neizkoriščenost: poslovnih prostorov sem preverila z analizo trga nepremičnin. Preverila sem zasedenost poslovnih prostorov v obravnavani regiji in ugotovila, da se stopnja nezasedenosti giblje med 3 in 15%. Pri izračunu stopnje nezasedenosti upoštevam tako splošno kot dejansko stopnjo nezasedenosti in jo ocenjujemo na **15%**.

Neizterljivost: neizterljivost je pri poslovnih objektih glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjala sem podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem

niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujem stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Po BKI (2017) nadomestitvena vrednost za podobne objekte srednjega cenovnega razreda znaša med 500 €/m² in 800 €/m². Glede na zasnovo predmetne nepremičnine nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800 €/m².

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja⁵ je sestavljena iz naslednjih premij:

- **Netvegana donosnost:** Pri oceni netvegane donosnosti je smiselno upoštevati obveznice držav z najnižjim kreditnim tveganjem. Predlagana je uporaba Nemške obveznice (ali obveznic ZDA, Sirius 3/18). Stopnja donosa slovenske 10-letne obveznice je na dan 18.02.2021 bila 0,12%, obveznica z ročnostjo 51 let pa 0,97 %. Podoben trend donosnosti državnih obveznic se kaže že več mesecev.

Netvegana mera donosnosti predstavlja nagrado za to, da se odpovemo tekoči potrošnji in jo preložimo v prihodnost. Praviloma velja, da zahtevamo vsaj ničelno netvegano donosnost kot nadomestilo za to, da se odpovemo današnji uporabi denarja oziroma, naj bi bila ta nagrada realno pozitivna (Sirius 3/17 in 3/18).

02.18.2021	RSL	SIR002181900	SLOREP0.8711507110	07.15.2030	107.940	0,03%	9,0
02.18.2021	RSL	SIR002184100	SLOREP0.1210231	02.12.2031	99.255	0,08%	10,0
02.18.2021	RSL	SIR002183002	SLOREP2.2500360332	04.03.2032	122.775	0,10%	9,8

- **Nadomestilo za tveganje** se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,2 in 7,5%, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR* IUS 3/2018). V našem primeru sem glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini **6,80 %**.

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Iliša	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtoterminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

- **Nadomestilo za ohranitev:** kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba

⁵ Vir: Določanje mere kapitalizacije, SIR* IUS 3/2018

objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (0,12% letno). Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,51%**.

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = 0,016084$$

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja znaša **8,43 %**.

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano nepremičnino znaša:

realna netvegana donosnost	0,12%
nadomestilo za tveganje	6,80%
nadomestilo za ohranitev kapitala	1,51%
zahtevana donosnost	8,43%

Izračun vrednosti:

Na donosu zasnovan način		Skladišča
površina (m2) - posl. prostor		23.840,70
povprečna neto najemnina (€/mes/m2)		1,76
mera kapitalizacije		8,43%
potencialni letni prihodek		503.515,58 €
neizkoriščenost	15,00%	75.527,34 €
neizterljivost	3,30%	16.616,01 €
efektivni dobiček		411.372,23 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	276.552,12 €
dobiček iz rednega poslovanja		134.820,11 €
Vrednost po DZN		1.599.289,59 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		1.599.000,00 €

Vrednost obravnavane nepremičnine, po na donosu zasnovanem načinu, ocenjujem na **1.599.000,00 €**. Pri oceni vrednosti skladišč vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

6 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so nepremičnine, ki v naravi predstavlja neopremljen proizvodno skladiščni kompleks na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, parc. št. 620/1, 624/1, 628 in 652 v k.o. (655) Melje.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen nakupa. Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDŠLS-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabila nabavnovrednostni način in na donosu zasnovan način.

V obravnavanem primeru sem pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine na donosu zasnovanem načinu pripisala večjo težo.

	Tržna vrednost (€)	Utež
Rekapitulacija		
Nabavnovrednostni način	2.769.000,00 €	20,00 €
Na donosu zasnovan način	1.599.000,00 €	80,00 €
TRŽNA VREDNOST (zaokroženo)	1.833.000,00 €	

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

1.833.000,00 €

Maribor, 20.10.2021

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. *The Appraisal of Real Estate*. Chicago: 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>
- Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

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 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 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 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

Analiza trga nepremičnin

ZK izpisi

Potrdilo o namenski rabi zemljišča

PRILOGA 1 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2020

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

- **Obseg in vrednost poslov**

V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

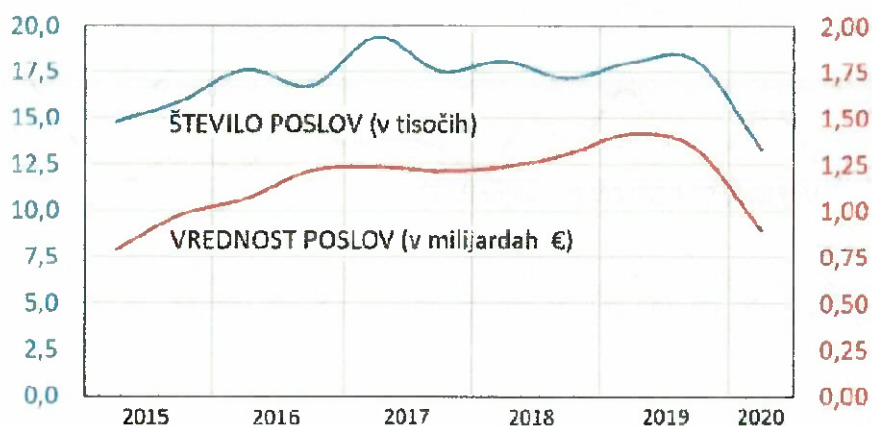
PREGLEDNICA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,98
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,22
2017_I	19,4	1,24
2017_II	17,5	1,22
2018_I	18,1	1,24
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,41
2019_II	18,1	1,33
2020_I	13,3	0,90

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na

slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



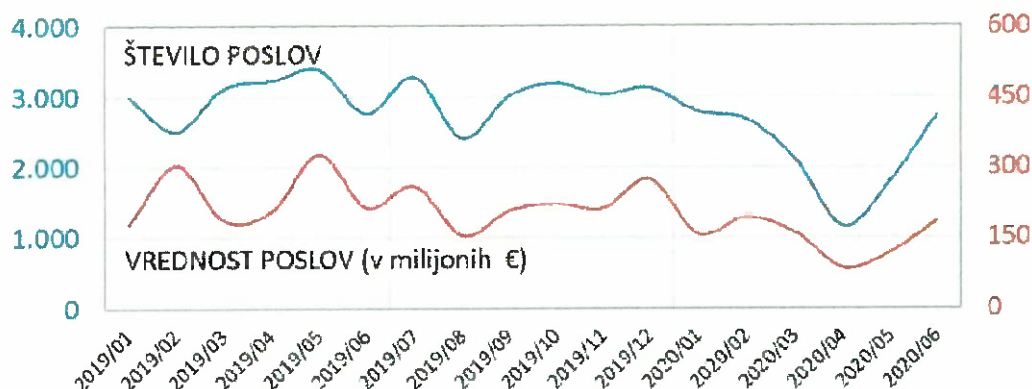
Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb. Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.

Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami

(manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov.

V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov. Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrletju.

SLIKA 2: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos. V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 2: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)
Stanovanja	352
Hiše	262
Zemljišča za gradnjo stavb	108
Pisarne	43
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	40
Kmetijska zemljišča	24
Industrijske nepremičnine	22
Pozidana zemljišča	12
Turistični objekti	10
Gozdna zemljišča	8
Garaže in parkirni prostori	6
Ostale nepremičnine	10

SLIKA 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



• **Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami**

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

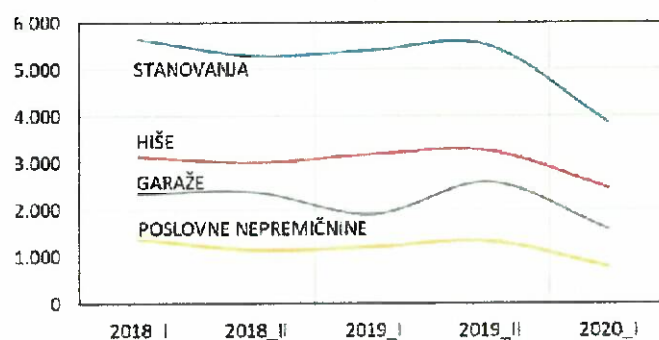
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	8.770	8.295	8.594	8.740	6.318
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	1.312	1.062	1.142	1.253	731
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške orainacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za letošnje prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniški prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

SLIKA 4: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov.

Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019. Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3 odstotke manjše kot julija 2019.

Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval nekoliko počasneje in precej močneje kot trg stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s pisarnami in lokali se marca še ni zmanjšalo, nato pa je aprila, ko sta bila javno življenje in gospodarska dejavnost praktično zaustavljena, v primerjavi z marcem upadlo kar za skoraj 75 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo tako manjše za več kot 70 odstotkov. Maja se je nato hitro povečalo, tako da je bilo število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi z aprilom 2020 kar 2,75-krat večje, vendar še vedno za skoraj 30 odstotkov manjše kot marca 2020 oziroma za več kot 25 odstotkov manjše kot maja 2019. Po majskem okrevanju trga poslovnih nepremičnin je število evidentiranih transakcij precej nihalo. Junija je, po sicer še začasnih podatkih, upadlo za več kot 20 odstotkov, julija pa ponovno občutno zraslo, in sicer za skoraj 50 odstotkov.

Julija je bilo tako število transakcij, v nasprotju s stanovanjskimi nepremičninami, še vedno bistveno manjše kot pred epidemijo. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov, v primerjavi s julijem 2019 pa za skoraj 35 odstotkov.

PREGLEDNICA 4: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in sekundarni trg), Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Primarni trg	347	559	339	364	111
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.127	3.743
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Primarni trg	31	37	33	12	19
Sekundarni trg	3.103	2.972	3.153	3.237	2.445

Opombi:

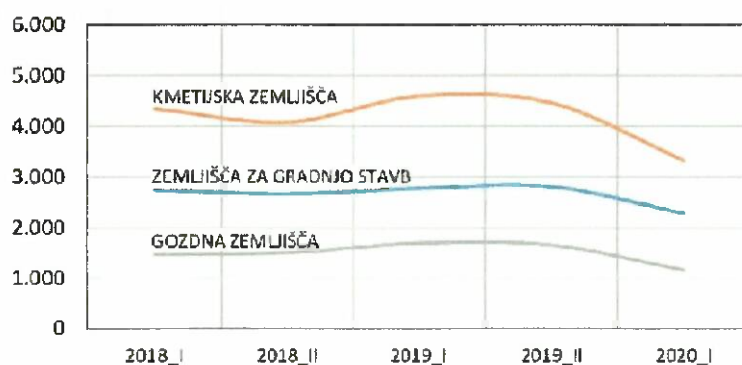
- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

• Število transakcij z zemljišči

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.

Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

SLIKA 5: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



- **Zemljišča za gradnjo stavb**

Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, smo za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih osem analitičnih območij kot za hiše. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne poletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

PREGLEDNICA 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m ²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m ²)	1810	1790	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m ²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	57	57	61	57
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m ²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m ²)	1260	2370	1410	1170	1700
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m ²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m ²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	38	47	67	75	118
Površina (m ²)	420	2970	870	640	1060

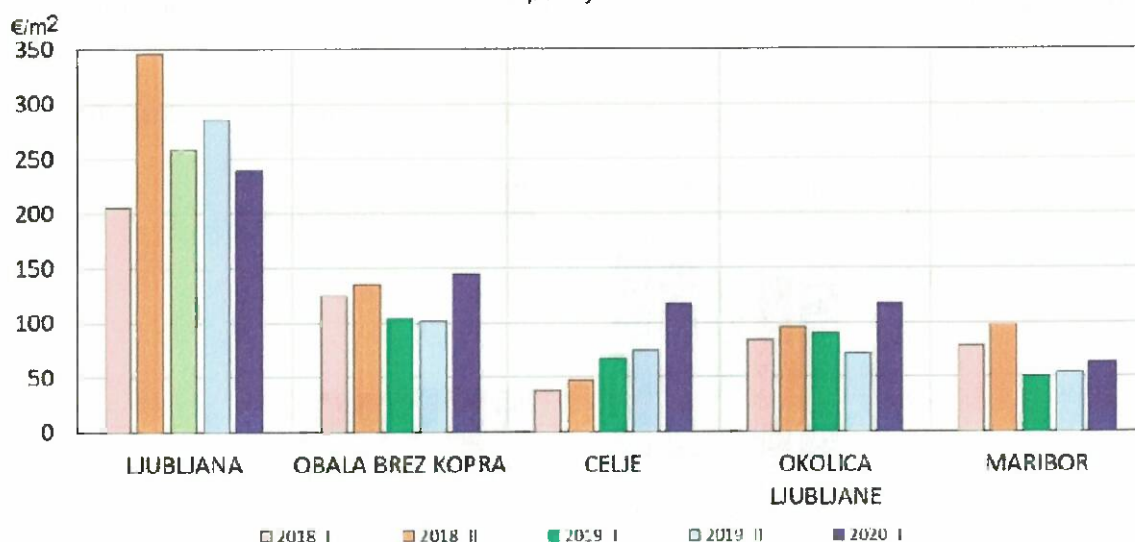
Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten

razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

SLIKA 8: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



- **Kmetijska in gozdna zemljišča**

Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih in gozdnih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta ni bilo zaznati.

PREGLEDNICA 5: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Cena (€/m²)	1,44	1,49	1,54	1,63	1,82
Površina (m²)	5600	5400	5600	5700	5900

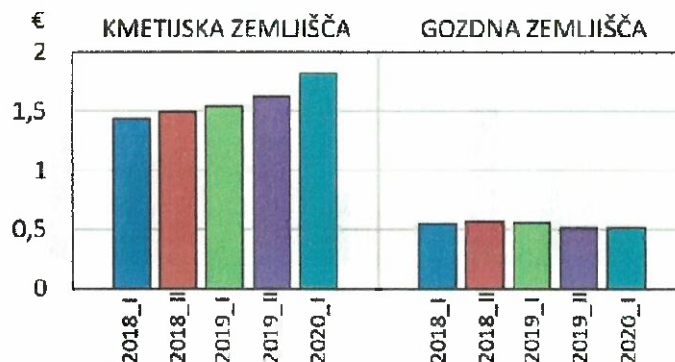
Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

PREGLEDNICA 6: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	643	602	810	726	538
Cena (€/m²)	0,55	0,57	0,56	0,52	0,52
Površina (m ²)	15800	17600	16400	20000	16100

V zadnjih treh letih povprečna cena gozdnega zemljišča niha med 0,55 in 0,60 evra na kvadratni meter. Ne glede na statistično znižanje povprečne cene gozdnih zemljišč na ravni države v drugem polletju 2019 in njeno stagnacijo v prvem polletju 2020 ocenjujemo, da se v zadnjih treh letih cene gozdnih zemljišč niso bistveno spremenile in da o obratu cen ne moremo govoriti.

SLIKA 5: Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



• Sklepni komentar

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel.

Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnega

razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov.

Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.10.2021 - 9:10:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 655 620 4
 katastrska občina 655 MELJE parcela 620 4 (ID 859517)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoakvizitna zadeva, o kateri se ni pravnoomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620 4 (ID 4560855) |
| ID pravice | 12521438 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620 4 (ID 4225716) |
| ID pravice | 12521439 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8611871
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 6539620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje varjater bank, d.d.
 naslov: Davčna ulica 601, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev s istim datum učinkovanja vpiša za vsaki red upraviča za podlagi dodatnih upraviča pri posamezni omejitvi pravice ali zaznambe.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12887341	14.05.2007 12:12:00	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
12665299	23.04.2007 11:17:00	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
12674936	23.04.2007 11:17:00	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
12675381	23.04.2007 11:17:00	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
15813675	24.05.2013 13:22:10	415 - vključena nepravna stvarna služnost
16315777	18.05.2014 13:03:43	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
16507899	16.05.2014 09:36:34	404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12887341
-----------------------	----------

čas začetka učinkovanja 14.03.2007 12:12:00
 vrsta pravice / zaznambe 404 - vključena stvarna služnost / najus pot / nepravno stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620-1 (ID 859517)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi prodajne pogodbe z dne 26.5.1997, se vključna služnostna pravica hoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika nepremičnane parc. št. 645, k. o. Melje.
 imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE parcela 645 (ID 940539)
 zveza - ID osnovnega položaja: 8611871
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12665299
 čas začetka učinkovanja 23.04.2007 11:17:00
 vrsta pravice / zaznambe 404 - vključena stvarna služnost / najus pot / nepravno stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620-1 (ID 859517)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi prodajne pogodbe z dne z dne 30. 5. 1997 in dodatka z dne 10. 2. 1999 vključna služnostne pravice hoje in vožnje z vsemi vozili po zemljišču parc. št. 620-1 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 654-1, 654-4 in 662-7 te k.o. imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE parcela 654-5 (ID 6361716)
 zveza - ID osnovnega položaja: 8611871
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12674936
 čas začetka učinkovanja 23.04.2007 11:17:00
 vrsta pravice / zaznambe 404 - vključena stvarna služnost / najus pot / nepravno stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620-1 (ID 859517)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi prodajne pogodbe z dne z dne 30. 5. 1997 in dodatka z dne 10. 2. 1999 vključna služnostne pravice hoje in vožnje z vsemi vozili po zemljišču parc. št. 620-1 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 654-1, 654-4 in 662-7 te k.o. imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE parcela 654-4 (ID 2766802)
 zveza - ID osnovnega položaja: 8611871
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12675561
 čas začetka učinkovanja 23.04.2007 11:17:00
 vrsta pravice / zaznambe 404 - vključena stvarna služnost / najus pot / nepravno stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620-1 (ID 859517)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi prodajne pogodbe z dne z dne 30. 5. 1997 in dodatka z dne 10. 2. 1999 vključna služnostne pravice hoje in vožnje z vsemi vozili po zemljišču parc. št. 620-1 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 654-1, 654-4 in 662-7 te k.o. imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE parcela 654-5 (ID 6591716)
zveza - ID osnovnega položaja:

8611876

pravice / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

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

ID pravice / zasnambi 15815875
čas začetka učinkovanja 24.05.2013 13:22:10
vrsta pravice / zasnambi 415 - vključena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 628 (ID 3654877)
podatki o vsebini pravice / zasnambi
dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2013 z dne 15.04.2013, se vključi nepravna stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil, kot je razvidno iz 5. člena citirane pogodbe, v trajanju 25 let od dneva podpisa pogodbe, to je do vključno 30.04.2038.

imetnik:

1. matična številka: 6249973000
firma / naziv: AC ENERGO trgovina in storitve d.o.o.
naslov: Ulica Jožeta Jarma 012, 1210 Ljubljana - Šenčved

zveza - ID osnovnega položaja:

8611871

pravice / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

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

ID pravice / zasnambi 16315777
čas začetka učinkovanja 18.03.2014 13:03:43
vrsta pravice / zasnambi 404 - vključena stvarna služnost / enojna pot / nepravna stvarna breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620 1 (ID 859517)
podatki o vsebini pravice / zasnambi
dodatni opis:

Vključi se služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE parcela 658 (ID 5064006)

zveza - ID osnovnega položaja:

8611871

pravice / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

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

ID pravice / zasnambi 16507899
čas začetka učinkovanja 16.05.2014 09:38:34
vrsta pravice / zasnambi 404 - vključena stvarna služnost / enojna pot / nepravna stvarna breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 620 1 (ID 859517)
podatki o vsebini pravice / zasnambi
dodatni opis:

Vključi se služnostna pravica napeljave in vzdrževanja električnega dovodnega kabla v obstoječi energetski kmeti.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 1149 del stavbe 1 (ID 5624703)

zveza - ID osnovnega položaja:

8611871

pravice / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.10.2021 - 9:12:09

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 6241
katastrska občina 655 MELJE parcela 624/1 (ID 968395)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri že ni pravnomočno odločeno.

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

- | | | |
|---|------------------|---|
| 1 | vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/4 (ID 4560855) |
| | ID pravice | 12521436 |
| 2 | vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 626/4 (ID 4225716) |
| | ID pravice | 12521437 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8828805	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	6339620000	
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.	
naslov:	Davčna ulica 601, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane vrste red uspevata na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14987054	01.12.2011 17:48:23	415 - vključena nepravna stvarna služnost
15688944	24.05.2013 12:59:24	415 - vključena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	14987054
čas začetka učinkovanja	01.12.2011 17:48:23
vrsta pravice / zaznambe	415 - vključena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 655 MELJE parcela 614/1 (ID 3153317)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	

Neprava stvarna služnost z obsegom: s pravico za izgradnjo in postavitve fotovoltaične naprave - sončne elektrarne SE MTT 1, z nazivno močjo 1 MW kot sestavnega dela energetskega sistema na ostreju stavbe številka 803, s površino zemljišča pod stavbo v izmeni 10952 m², ki v naravi predstavlja proizvodno-kladiščni obrat, in zahodnem delu stavbe 613, s površino pod stavbo v izmeni 16354 m², ki v naravi predstavlja proizvodno-kladiščni obrat, na način in načrta strehe in dvorišča, ki je priloga in sestavni del te pogodbe, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 019, 2000 Maribor ter izvesti napeljavo in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, vzdrževanje sončne elektrarne, kar vključuje tudi prilagajanje tehničnemu napredku in razvoju sončno energetskih sistemov, postavitev dela prostora razdelilne postaje za postavitve elektro in krmilne opreme, izgradnja potrebne nove komunalne in energetske infrastrukture (transformatorska postaja, energetiki vod, kabeleške police ipd.), pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetske infrastrukture in pravico stalnega in neomejenega dostopa pooblaščenih oseb (z najavo pri varnostniku oz. vrstasu) služnostnega upravičenca, s časom trajanja neprave stvarne služnosti 25 let, v korist imetnice neprave stvarne služnosti in vseh njegovih pravnih naslednikov.

imetnik:

- matična številka: 6010024000
firma / naziv: SCI, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.
naslov: Cesta talcev 008, 1230 Domžale

rveza - ID osnovnega položaja:

8828305

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

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

ID pravice / zasnabe 15683944
čas začetka učinkovanja 24.05.2013 12:59:24
vrsta pravice / zasnabe 415 - vključena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 624/1 (ID 968305)
podatki o vsebini pravice / zasnabe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vključa neprava stvarna služnost z obsegom

- s pravico za izgradnjo in postavitve fotovoltaične naprave - sončne elektrarne SE MTT 2, z nazivno močjo 0,8 MW, kot sestavnega dela energetskega sistema na naslovu Kraljeviča Marka ulica 19, 2000 Maribor, in sicer na ostreju stavbe številka 699, s površino zemljišča pod stavbo v izmeni 213 m², kot je razvidno iz načrta strehe in dvorišča, ki je priloga in sestavni del citirane pogodbe, ter izvedbo napeljave in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, vzdrževanje sončne elektrarne, kar vključuje tudi prilagajanje tehničnem napredku in razvoju sončno energetskih sistemov, postavitev dela prostora razdelilne postaje za postavitve elektro in krmilne opreme, izgradnja potrebne nove komunalne in energetske infrastrukture (transformatorska postaja, energetiki vod, kabeleške police ipd.), pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetske infrastrukture za čas trajanja neprave stvarne služnosti, ki znaša 25 let od dneva predvidenega priključka sončne elektrarne, to je do vključno dne 30.04.2038 oziroma kot je določeno v citirani pogodbi.

imetnik:

- matična številka: 6249973000
firma / naziv: AC ENERGO trgovina in storitve d.o.o.
naslov: Ulica Jožeta Jansa 012, 1210 Ljubljana - Šentvid

rveza - ID osnovnega položaja:

8828305

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.10.2021 - 9:12:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 655 628
 katastrska občina 655 MELJE parcela 628 (ID 3654877)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8070511
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 6339620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15813675	24.05.2013 13:22:10	415 - vključena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznamba: 15813675
 čas začetka učinkovanja: 24.05.2013 13:22:10
 vrsta pravice / zaznamba: 415 - vključena nepravna stvarna služnost
 glavna nepremičnina: katastrska občina 655 MELJE parcela 628 (ID 3654877)

podatki o vsebini pravice / zaznambe**dodatni opis:**

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vključiti nepravna stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil, kot je razvidno iz 5. člena citirane pogodbe, v trajanju 25 let od dneva podpisa pogodbe, to je do vključno 30.04.2038.

imetnik:

1. matična številka: 6249973000
 firma / naziv: AC ENERGO trgovina in storitve d.o.o.
 naslov: Ulica Jožeta Jane 012, 1210 Ljubljana - Šentrad

zveza - ID osnovnega položaja: 8070511

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Priloge pri prilogi / razpisi in opisane vsebine priloženi ali priloženo dejstvo



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.10.2021 - 9:12:59

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 652
katastrska občina 655 MELJE parcela 652 (ID 1135405)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjigovodna zadeva, o kateri ta ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 662/21 (ID 2135613) |
| ID pravice | 12656608 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 662/12 (ID 3134451) |
| ID pravice | 12893099 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8070512
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini	

PRILOGA 3 – POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 492, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12708990, Matična številka: 5863369

Po pooblastitvi:

Podpisnik: MAJA REICHENBERG HERIČKO,
Vodja sekcija - po pooblastitvi
Čas podpisa: 11.41:16 13.10.2021
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 26.01.2023
ID: D0C396613000000005721217A
Št. Dokumenta: 3515-2109/2021-2

Podpisnik: SILVESTER GRUM,
Referent
Čas podpisa: 09:26:41 13.10.2021
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 26.01.2023
ID: D0C4AB2828000000057212582
Št. Dokumenta: 3515-2109/2021-2



Številka: 3515-2109/2021-2
Datum: 13.10.2021

MESTNA OBČINA MARIBOR
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
SEKTOR ZA GOSPODARJENJE S POSLOVNIMI IN UPRAVNIMI PROSTORI
ULICA HEROJA STANETA 1
2000 MARIBOR

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI/ PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO:

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele
1	655	MELJE	620/1	2990
2	655	MELJE	624/1	17844
3	655	MELJE	628	2605
4	655	MELJE	652	4290

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

Parcele:	Ime akta:
620/1, 624/1, 628, 652,	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/08 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)
620/1, 624/1, 628, 652,	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., 24/20-obv.razl)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskega akta:

Parc. št.:	Osnovna namenska raba:	Delež (%):	Površina parcele (m ²):
620/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	2990
624/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	17844
628	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	2605
652	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	4290

- podrobna namenska raba

Parc. št.:	Podrobna namenska raba:	Morfološke enote:	Vrste stanovanjskih stavb:
620/1	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
620/1	površine za promet	Morfološka enota ni določena	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
624/1	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
628	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena
652	površine za proizvodnjo in skladiščenje	mešana gradnja	Vrsta stanovanjske stavbe ni določena

4. PROSTORSKI UKREPI

4.1. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- zakonita predkupna pravica občine: ne obstaja
- zakonita predkupna pravica države: ne obstaja
- začasni ukrepi za zavarovanje: ne obstaja
- komasacija: ne obstaja

4.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: ne obstaja
- prepoved prometa z zemljišči: ne obstaja
- prepoved urejanja trajnih nasadov: ne obstaja
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: ne obstaja
- prepoved izvajanja gradenj: ne obstaja

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov.

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.

- 5.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Parcela:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:	Delež (%):	Delež (m ²):
620/1	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - ESD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	2990
624/1	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - ESD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	17844
628	Varstveni režimi kulturne dediščine - država	Maribor - Mariborska tekstilna tovarna - ESD:30437, dediščina priporočilno	Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)	100	2605

Pred vsakim posegom v objekt ali območje kulturne dediščine, oziroma pred načrtovanjem gradenj in prostorskih ureditev, ki lahko vplivajo na režim varstva, ohranjanja in vzdrževanja nepremične kulturne dediščine je, v skladu s predpisi, potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Na objektih in območjih kulturne dediščine, ki so razglašeni za kulturne spomenike, so posegi dovoljeni v skladu z zakonskimi določili oziroma z določili razglasitvenega dokumenta.

5.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Parcela:	Vrsta varovalnega pasu:	Ime varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:	Delež (%):
620/1	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 20kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 20kV	4 m	merjeno od osi voda	5,91
620/1	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	1,5 m	merjeno od osi voda	1,27
624/1	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	1,5 m	merjeno od osi voda	0,78
628	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	1,5 m	merjeno od osi voda	10,38
620/1	Varovalni pas vodovoda	Varovalni pas vodovodnega omrežja	1,5 m	merjeno od osi voda	13,15

620/1	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 10kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 10kV	1 m	merjeno od osi voda	11,5
624/1	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 10kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 10kV	1 m	merjeno od osi voda	0,64

**6. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO
NOVIH PROSTORSKIH AKTOV**

Parcele	Opis	Faza	Morebitni drugi podatki
620/1, 624/1, 628, 652	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Osnutek akta	

7. GRAFIČNI DEL POTRDILA:

- Priloga št. 1: Dolgoročni plan za občino Maribor z legendo, priloga I in II
- Priloga št. 2: PUP mesto – morfologija z legendo, priloga III in V
- Priloga št. 3: PUP mesto – regulacije z legendo, priloga IV in V

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi Zakona o upravnih (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUJF0, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/16 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

Pripravil:
Silvester GRUM

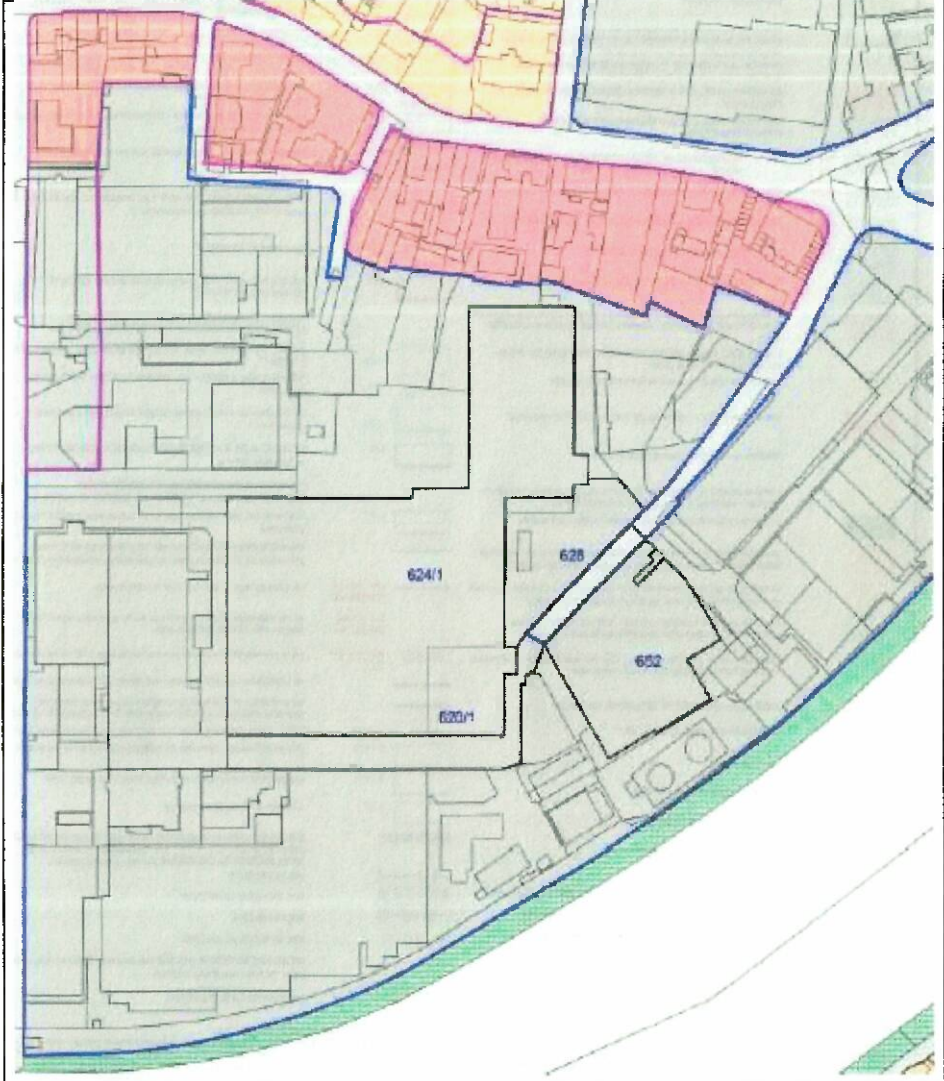
Žig:

Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh.
vodja sektorja – po pooblastilu

Poslano:

- MESTNA OBČINA MARIBOR URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI, SEKTOR ZA
GOSPODARSTVO, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR –
darko.lorencic@maribor.si

Številka: 3515-2106/2021-2 Datum: 13.10.2021	Grafika I	
<p>Naziv prostorskega akta: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 13/87) Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/89, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 ipopr. l. 17/10 in Ur.L.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 38/07, 111/08, MUV št. 28/12 - sklepi)</p>		
<p>Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu</p>		
<p>MERILO = 1:5000 Kopija je enaka originalu!</p>		
<p>Prilavila: Silvester GRUM</p>	<p>ZIG</p>	<p>Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh. vodja sektorja – po pooblastilu</p>

Številka: 3515-2109/2021-2	Grafika III	
Datum: 13.10.2021		
Naziv prostorskega akta: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor / MUJ, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 8/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.		
Naziv grafičnega lista: Morfološke enote		
		
MERILO = 1:2500 Kopija je enaka originalu!		
Pripravil/a: Silvester GRUM	ŽIG	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. art. vodja sektorja – po pooblastilu

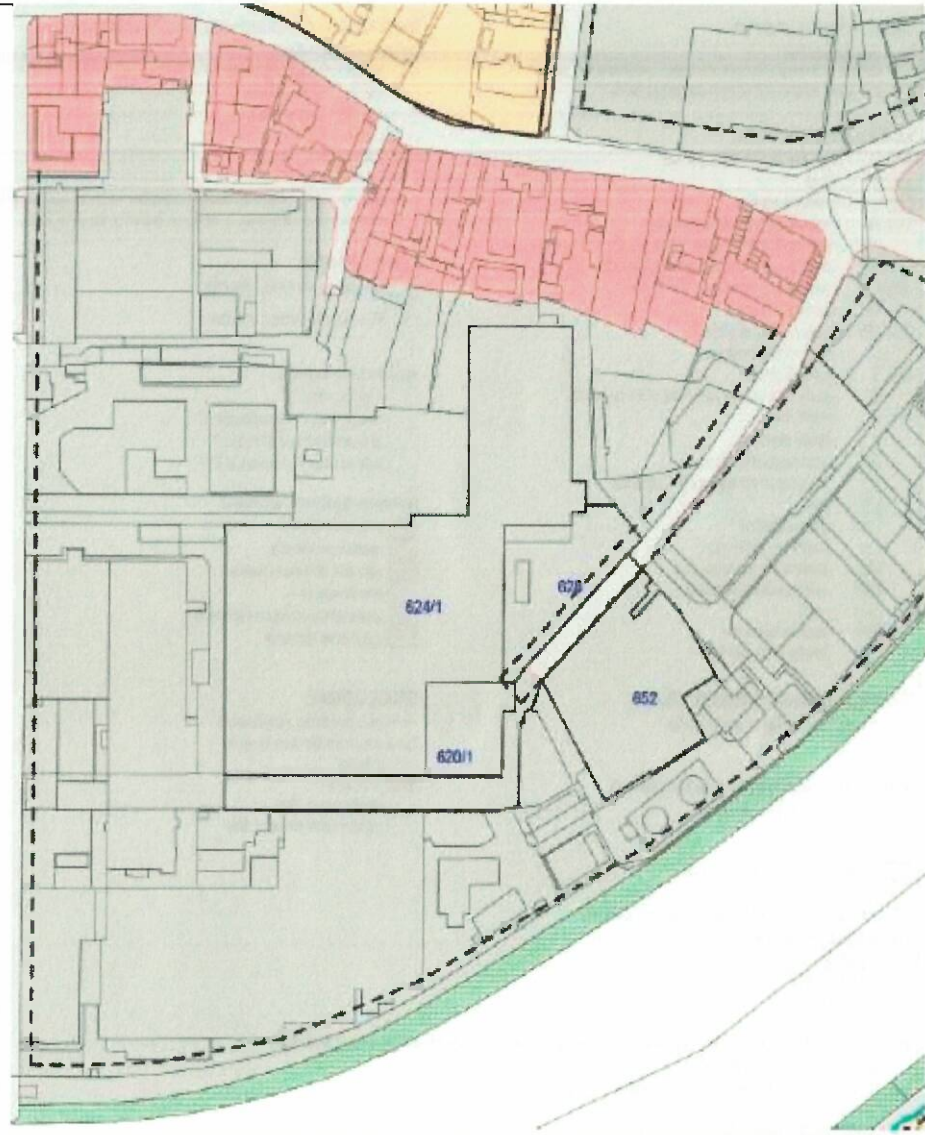
Številka: 3515-2109/2021-2

Datum: 13.10.2021

Grafika IV

Naziv prostorskega akta: 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, 28/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18-obj.razl., 24/20-obj.razl.)

Naziv grafičnega lista: Regulacijski elementi



MERILO = 1:2500

Kopija je enaka originalu!

Prilavila:
Silvester GRUM

ŽIG

Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh.
vodja sektorja – po pooblastilu

Legenda h karti PUP: Morfološke enote (karte št. 3) in Regulaijski elementi (karte št. 4)

OBMOČJE UREJANJA S PUP

- meja območja PUP
- območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi dopoli - predvidena izdava občinskega lokacijskega načrta

NAMENSKA RABA POVRŠIN

- C - površine za zemeljske dejavnosti
- G - gozd
- K - kmetijske površine
- KE - površine za kmetištvo in energetiko
- KISZ - površine za kulturo, zabavitev, socialno in zdravstvo
- OB - površine občinskih in državnih objektov
- P - površine za proizvodnjo in skladiščenje
- PR - površine za promet
- PRV - večje površine za promet
- S - površine za stanovanje
- Š - površine za šport
- SD - površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti
- V - vodne površine
- Z - zelene površine:
 - gozd na stavbnih zemljiščih
 - kmetijske površine na stavbnih zemljiščih
 - park
 - parkovi gozdistvi
 - parkovne površine trgov
 - pozemljane zelene površine
 - zelene rekreacijske površine
 - vrtovi
 - obrobna vegetacija
 - zelenje ob prometnicah

POSEBNI REŽIM NA KMETIJSKIH POVRŠINAH:

- območje vrtočev na kmetijskih površinah

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebine na karti šte. 3):

- prostostojela - posamezna gradnja
- poseljena območja
- mešana gradnja
- stenska ožičena in kasetna gradnja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebine na karti šte. 4):

Grafični regulacijski elementi:

- regulacijska linija
- gradbena meja
- gradbena linija

Vrste stanovanjskih stavb na površinah za stanovanje ter na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti:

- območje ero- in vzdrževalnih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - vilo, hiški, sobni, laneni blok
- območje razpisnih stanovanjskih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - stanovanjski vrtoči

OMEJITVE IZ PROSTORSKIH BISTAVIN PLANSKIH AKTOV

Energetska infrastruktura

- obstoječi magistralni cevovod
- obstoječi 110 kV daljnovod
- obstoječi 400 kV daljnovod
- predvideni 110 kV daljnovod
- obstoječi 35 kV daljnovod
- varovalni pas plovovoda
- varovalni režim: Uredba o državnem lokacijskem načrtu za kabelovod 110 kV
- Faim-Kordas vira-Melje: Ur. list RS, št. 36/2007 i dne 23.04.2007

Naravne znamenitosti:

- NS - naravni spomenik - območje
- NS - naravni spomenik - tobovni

Vodovarstvena območja:

- območje zajeta "I"
- območje vodovarstvene območja "I"
- območje vodovarstvene območja "II"
- območje vodovarstvene območja "III"

Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- arheološko območje
- naselbinsko območje
- spomenik oblikovane narave
- tehniški spomenik
- umetniški in arhitekturni spomenik
- zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

- meja prostorsko planske enote
- Tab-S ime prostorsko planske enote
- dreščica
- javni objekt
- kasetna stavba 2005
- digitalni katastrski načrt 2005

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

Zemljišča in poslovni prostori na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000
Maribor

ID znaki: parcele: 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9,
655 617/10, 655 617/11

Poslovni prostori: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11
K.O. (655) MELJE



ŠT. POROČILA	120/2021
NAROČNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
LASTNIK	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
UPORABNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
DATUM CENITVE	21.10.2021
DATUM IZDELAVE	21.10.2021
DATUM OGLEDA	20.10.2021
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem.

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1

2000 MARIBOR

Maribor, 21.10.2021
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom sem za vas izdelala poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenila vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja zemljišča in poslovne prostore na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ID znaki: parcele: 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9, 655 617/10, 655 617/11 in poslovni prostori: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11 v k.o. (655) Melje.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen nakupa. 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) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

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.

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

TRŽNA VREDNOST

133.000,00 €

Barbara Klugler Digitally signed by
Barbara Klugler
Date: 2021.10.22
07:37:43 +02'00'

Barbara Klugler, mag.

Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

KAZALO

1	IZHODIŠČA	4
2	IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA	6
2.1	SOSESKA.....	6
2.2	ZEMLIŠČE.....	7
2.3	OBJEKTI	15
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	19
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	19
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	20
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	20
5.1	ZEMLIŠČA.....	20
5.2	POSLOVNI PROSTORI.....	24
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	27
7	SEZNAM VIROV	28
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	29
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2	29
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	29
9	PRILOGE.....	30
	PRILOGA 1 - ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	31
	PRILOGA 2 - ZK	41

1 IZHODIŠČA

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

Lastnik obravnavane nepremičnine je Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana v deležu do celote (1/1).

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja zemljišča in poslovne prostore na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ID znaki: parcele: 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9, 655 617/10, 655 617/11 in poslovni prostori: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11 v k.o. (655) Melje.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen nakupa. 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) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 21.10.2021.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 21.10.2021.

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

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevam standard 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.²

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.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za napačne podatke in za skrite napake, ki jih ni možno prepoznati na običajen način
- Ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za 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

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.

materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

Predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljam, 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.

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. Pandemija COVID -19

- V tem cenilnem poročilu ni bilo glede na pandemijo COVID-19 ugotovljenih nobenih posebnih predpostavk, ki bi neposredno vplivale na trenutno vrednotenje na datum ocene tržne vrednosti.
- Uporabnika cenilnega poročila opozarjam na omejen časovni okvir veljavnosti cenilnega poročila, v smislu zaupanja v oceno tržne vrednosti. Glede na nepredvidljivo situacijo, predlagamo uporabniku oceno tržne vrednosti v krajših časovnih razmikih, glede na namen ocenjevanja tržne vrednosti.

Obseg dela: z naročnikom je dogovorjen naslednji obseg dela:

- Pregledani so javno dostopni dokumenti in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Opravljen je ogled predmetne nepremičnine.

Zbrani, preverjeni, analizirani in uskladili so:

- Dejanski in primerljivi podatki o prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Za potrebe ocenjevanja je opravljena analiza trga 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 zemljišča in poslovne prostore na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ID znaki: parcele: 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9, 655 617/10, 655 617/11 in poslovni prostori: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11 v k.o. (655) Melje.

2.1 SOSESKA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. Melje, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor. Dostop do nepremičnine je omogočen po asfaltirani ulici. Nepremičnina se nahaja v industrijski coni Melje. Center Maribora je oddaljen ca 2 km.



Slika 1-2: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2021)

2.2 ZEMLIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parcele št. 617/4, 617/6, 617/7, 617/8, 617/9, 617/10 in 617/11 v k.o. 655 Melje. Parcele so delno pravih in delno nepravilnih oblik in komunalno opremljene. Ob ogledu na zemljišču ni bilo opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.

Opomba: vse parcele so asfaltirane (asfalt je star ca 30 let – dotrajan) in predstavljajo funkcionalna zemljišča k objektom ali povezovalne poti.

Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (Gurs 2021), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
655 617/4	617/4	80,00
655 617/6	617/6	180,00
655 617/7	617/7	247,00
655 617/8	617/8	557,00
655 617/9	617/9	411,00
655 617/10	617/10	122,00
655 617/11	617/11	247,00
ZEMLIŠČE SKUPAJ		1.844,00



Na parceli stoji nadstrešek, ki je brez gradbene vrednosti, zato ga v tej cenitvi ne upoštevam.

Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/4

Površina parcele (m²) 80
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	80
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. št. 617/4



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/6

Površina parcele (m²) 180
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	180
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. št. 617/6



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/7

Površina parcele (m²) 247
Urejena parcela Ne

Katastrski cohodek (EUR) 0.00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	247
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. št. 617/7



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/8

Površina parcele (m²) 557
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	557
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. št. 617/8



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/9

Površina parcele (m²) 411
Urejena parcela Ne

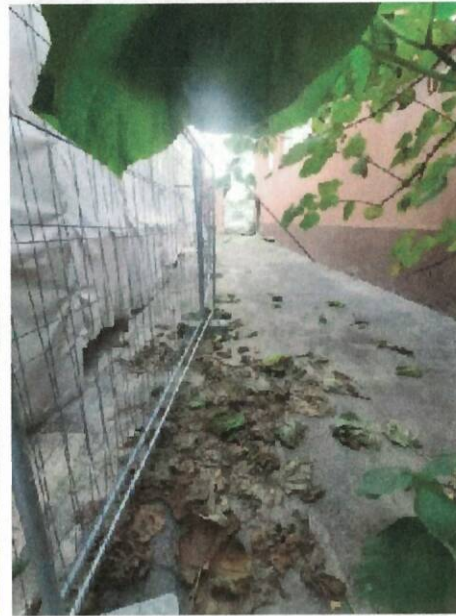
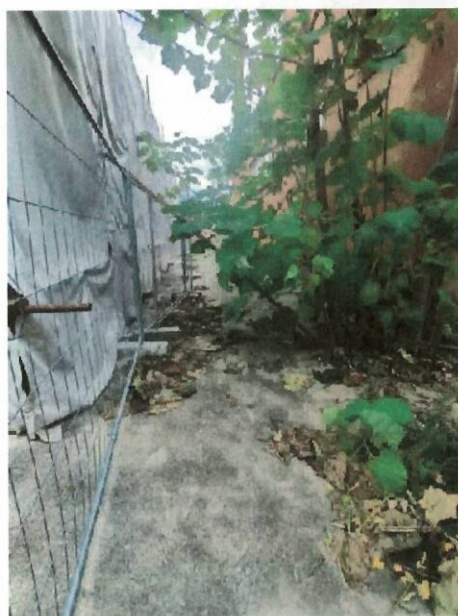
Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	411
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	90,0
poseljena zemljišča tloris stavbe	10,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. št. 617/9



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/10

Površina parcele (m²) 122
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	122
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. Št. 617/10



Katastrska občina 655 MELJE, številka parcele 617/11

Površina parcele (m²) 247
Urejena parcela Ne

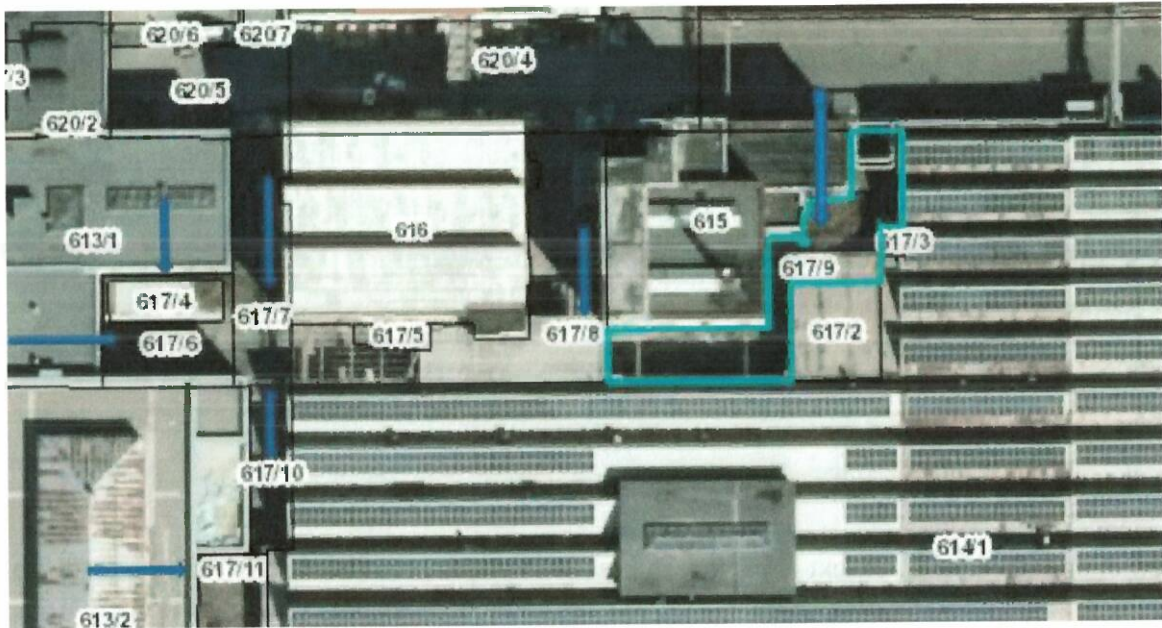
Katastrski dohodek (EUR) 0.00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	247
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja proizvodnih dejavnosti	100,0

Parc. Št. 617/11



Slika 3: Izris parcel (Atlas okolja, 2021)

2.3 OPIS OBJEKTA IN POSLOVNIH PROSTOROV

Namembnost objekta : Poslovni objekt

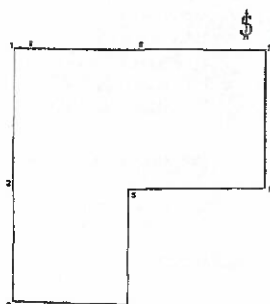


Leto zgraditve oz. vselitve: 1950

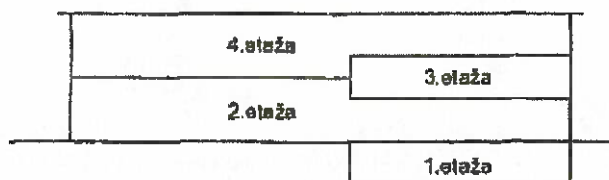
Adaptacije, dograditve, nadgraditve: 1976 dozidan prizidek

- Etaže : K + P + medetaža + 1

Tloris objekta



Prerez stavbe



Poslovni objekt je bil zgrajen leta 1950, leta 1976 je bil dograjen prizidek.

Gradbeno dovoljenje: Objekt je bil zgrajen pred letom 1967, zato ocenjujem, da ima ustrezno gradbeno in uporabno dovoljenje. Za prizidek z gradbenim dovoljenjem ne razpolagam.

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Poslovno stanovanjski objekt
Etažnost	K + P + medetaža + 1
KONSTRUKCIJA	
Temelji	Betonski pasovni
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Delno opečne, delno montažne
Streha	Ravna
Strešna konstrukcija	Ravna AB plošča
Kritina	Črna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Fasada starejšega dela je klasično ometana-dotrajana, fasada novejšega dela je izolacijska z zaključnim slojem
OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV	
Stavbno pohištvo:	
okna	Lesena stara
vrata	Zunanja kovinska, notranja lesena
Stene:	Ometane
Strop:	Delno ometan, delno ladijski opaž
Podi:	Delno naravni kamen, delno parketi, v sanitarijah keramika
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	
Ogrevanje	Radiatorsko plinsko iz skupne kotlovnice- ni v funkciji
Prezračevanje	Naravno, skozi okna

V objektu je inštaliran javni vodovodni in kanalizacijski priključek ter električna, telefonska in CATV vnapeljava.

- Vzdrževanje: slabo

POSLOVNI PROSTORI

Posamezni deli so vpisani:

ID- znak	KO	št. stavbe	Št. posameznega dela	Namenska raba	NTP (m ²)
655-823-6	Melje	823	6	Poslovni prostor	93,70
655-823-7	Melje	823	7	Poslovni prostor	282,10
655-823-8	Melje	823	8	Poslovni prostor	70,70
655-823-9	Melje	823	9	Poslovni prostor	85,60
655-823-11	Melje	823	11	Skupni komunikacijski prostor	180,20
Skupaj :					712,30

Opomba 1: Skupni komunikacijski prostor v izmeri 180,20 m² v obračunu ne upoštevam, saj se predpostavlja, da je vrednost skupnih prostorov, delov in naprav zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine. **Površina za obračun: 532,10.**

Premoženje, ki je predmet ocenjevanja, obsega nepremičnino, ki v naravi predstavlja poslovne prostore/pisarne v prvem nadstropju poslovnega objekta na lokaciji Kraljeviča Marka ulica 19, 2000 Maribor.

Poslovni prostori št. 6, 7, 8 in 9 se nahajajo v prvem nadstropju objekta in obsegajo stopnišče, pisarne, hodnik in sanitarije. V pisarnah je na tleh položen klasični parket, delno pvc pod, v hodnikih so položene vinaz plošče. Vse stene so grobo in fino ometane ter slikane, delno so obložene z lesenimi oblogami. Stropi so grobo in fino ometani ter slikani, delno obloženi z ladijskim opažem, delno odprti. V sanitarijah so na tleh in stenah keramične ploščice, vgrajene so straniščne školjke in umivalniki.

Poslovni prostor št. 11 v naravi predstavlja skupni komunikacijski prostor.

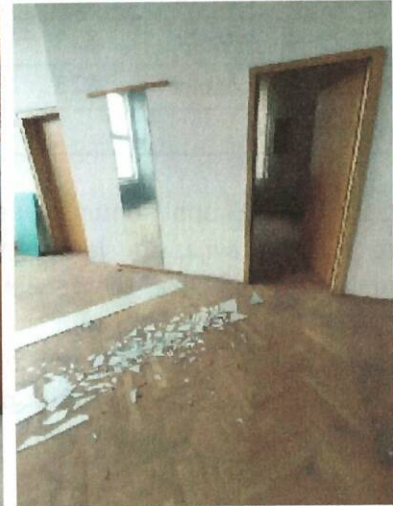
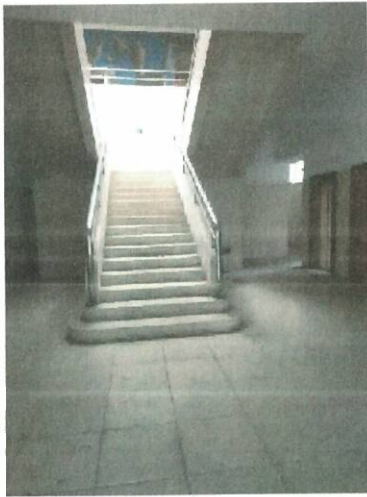
Vsi prostori so prazni, zapuščeni, v zelo slabem stanju in potrebni celovite obnove.

Opomba 2:

-Ocenjevane poslovne prostore cenim brez parkirnih površin, saj je trenutno možno parkirati na javnih površinah

-Cenim posamezne dele objekta in ne objekta kot celote.

-Vodovodno in električno omrežje je trenutno izklopljeno.





Slike: Ocenjevani poslovni prostori

2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Lastništvo na ocenjevani parceli pripada Družbi za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana v deležu do celote (1/1).

Plombe: ni vpisov.

Bremena in pravice drugih: ni vpisov

Dostop: dostop do ocenjevanih parcel je mogoč preko javne površine, do poslovnih prostorov preko skupnih prostorov.

Gradbeno/uporabno dovoljenje: ne razpolagam.

Izjava v skladu s 94 čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Prostorski red: Predmetna lokacija je po Potrdila o namenski rabi zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: ni podatka.

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.

Predmetna lokacija je po Potrdila o namenski rabi zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

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

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN v prilogi

5 OCENA VREDNOSTI

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine sem se odločila, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnine uporabim nabavnovrednostni način in na donosu zasnovan način.

5.1. ZEMLJIŠČA

Za ocenjevanje nepremičnin so glede na namen in odvisno od razpoložljivih podatkov n voljo različni pristopi (načini):

- način primerjav cen tržno primerljivih posesti
- nabavnovrednostni način in
- na donosu zasnovan

Za ocenjevanje zemljišč pa so na voljo:

Metoda tržnih primerjav:

- Ta metoda neposredno primerja posest, ki je predmet ocenjevanja, s podobnimi posestmi, za katere obstajajo podatki o izvedenih transakcijah:

- Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode :

Razporejanje je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšavo.

Izločevanje je tudi posredna primerjalna metoda (abstrakcija). Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločevanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča.

Metoda zemljiškega ostanka za ocenjevanje zemljišča prav tako uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na podlagi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda je omejena na vrste premoženja, ki ustvarjajo donos, in se najpogosteje uporablja pri novejšem premoženju, za katerega je potrebnih manj predpostavk.

Vrednost zemljišča se lahko ocenjuje tudi s kapitalizacijo zemljiške rente.

Uporablja se, kadar zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento.

Glede na obseg razpoložljivih pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine je pri oceni tržne vrednosti uporabljen način tržnih primerjav.

- **NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

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

Primerljivi podatki: 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.

Prodaje stavbnih zemljišč (vir: www.trgnepremicnin.si, 2021):


Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² površine zemljišča.

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ²]
483276	22.01.2020	75.000,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	MARIBOR	POBREŽJE	605,00	123,97
486794	29.01.2020	84.000,00		MARIBOR	STUDENCI	254,00	330,71
492739	06.03.2020	17.500,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	875,00	20,00
493533	01.04.2020	26.000,00		MARIBOR	POČEHOVA	951,00	27,34
502065	02.07.2020	10.000,00		MARIBOR	HRENCA	316,00	31,65
503933	17.06.2020	53.500,00		MARIBOR	POBREŽJE	542,00	98,71
506032	01.08.2020	15.000,00		MARIBOR	ZGORNJI VRHOV DOL	730,00	20,55
506477	01.08.2020	5.400,00		MARIBOR	OREŠJE	302,00	17,88
509655	12.08.2020	25.520,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	425,00	60,05
513854	16.09.2020	38.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	485,00	78,35
513983	21.09.2020	64.000,00		MARIBOR	DOBRAVA	965,00	66,32
513984	22.09.2020	30.000,00		MARIBOR	ZRKOVC	621,00	48,31
516261	09.10.2020	32.200,00		MARIBOR	PEKEL	621,00	51,85
516266	19.10.2020	25.000,00		MARIBOR	KRČEVINA	789,00	31,69
518317	26.10.2020	51.550,00		MARIBOR	ZRKOVC	1.031,00	50,00
518960	02.11.2020	21.000,00		MARIBOR	ROŠPOH	741,00	28,34
524044	11.12.2020	114.000,00		MARIBOR	KOROŠKA VRATA	682,00	167,16
529887	22.01.2021	4.710,00		MARIBOR	KRČEVINA	181,00	26,02
532980	25.02.2021	3.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	65,00	46,15
533188	23.02.2021	50.000,00		MARIBOR	POBREŽJE	630,00	79,37
533681	04.01.2021	1.755,00		MARIBOR	BRESTRNICA	48,00	36,56
533695	04.03.2021	22.250,00		MARIBOR	KAMNICA	445,00	50,00
534279	21.09.2020	29.898,00		MARIBOR	TEZNO	453,00	66,00
535657	16.03.2021	71.000,00		MARIBOR	BREZJE	1.226,00	57,91
540028	19.04.2021	16.000,00		MARIBOR	ROŠPOH	1.182,00	13,54
540513	23.04.2021	68.355,00		MARIBOR	STUDENCI	155,00	441,00
544745	25.05.2021	27.800,00		MARIBOR	ZRKOVC	1.356,00	20,50
544750	19.05.2021	82.830,00		MARIBOR	STUDENCI	502,00	165,00
544752	19.05.2021	35.000,00		MARIBOR	STUDENCI	629,00	55,64
548280	19.03.2021	71.988,24		MARIBOR	KOŠAKI	953,00	75,54
548595	08.06.2021	10.000,00		MARIBOR	STUDENCI	108,00	92,59
549269	16.06.2021	51.000,00		MARIBOR	OB ŽELEZNICI	801,00	63,67
549510	18.06.2021	90.000,00		MARIBOR	POČEHOVA	1.754,00	51,31
550420	02.07.2021	162.865,00		MARIBOR	POBREŽJE	2.955,00	55,12
553158	30.06.2021	12.000,00		MARIBOR	STUDENCI	1.134,00	10,58
553539	21.07.2021	30.050,00		MARIBOR	DOGOŠE	530,00	56,70
555844	06.08.2021	34.839,00	MARIBOR	TEZNO	553,00	63,00	
Povprečno:						718,78	75,11

Povprečna prodajna cena stavbnih zemljišč v okolici znaša ca. 75,00 €/m²,

Ponudbe; vir: www.nepremicnine.net, 2021:

Ponudba 1	
Ref. št.	6392190
datum ponudbe:	Oktober 2021
kraj/naselje:	Maribor melje
površina zemljišča (m ²):	4.756,00
Namembnost:	Stavbno zemljišče
ponudbena cena (€):	594.500,00
ponudbena cena (€/m ²):	115,00



Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin³ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravi odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako upoštevam časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

STAVBNO ZEMLJIŠČE

Prilagoditvena tabela:

	Prodaja 549269	pril.	Prodaja 5550420	pril.	Ponudba 1	pril.	ocenjevana
Lokacija	Ob železnici		Pobrežje		Melje		Melje
cena (€/m ²)	64,00		55,00		115,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	ponudba	-20%	
datum transakcije	27.11.2020	0%	21.8.2020	0%	1.10.2021	0%	
vmesna prilagoditev	64,00		55,00		92,00		
lokacija v regiji	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	dobra
lokacija v naselju	podobna	0%	boljša	-3%	podobna	0%	solidna
velikost zemljišča	801,00	0%	2.955,00	0%	4.756,00	0%	1.844,00
namenska raba	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno zemljišče
podrobna namenska raba	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	stavbno zemljišče
komunalna opremljenost	da	0%	da	0%	da	0%	da
dostop	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	urejen
končna prilagoditev		0%		-3%		0%	
indikacija vrednosti	64,00		53,35		92,00		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m ²)	21,33		17,78		30,66		69,78

Predmetno stavbno zemljišče, po razpoložljivih podatkih in na njih opravljenih prilagoditvah, tako ocenjujem v višini **70,00 €/m²**.

Ocenjevana zemljišča v naravi predstavljajo funkcionalna zemljišča k objektom in povezovalne poti med objekti in na njih ni možno graditi. Parcele št. 617/4, 617/6 in 617/7 bi se lahko uporabile kot parkirišče. Cenim jih v vrednosti 30 % od vrednosti zemljišča, sposobnega za gradnjo, torej **21,00 €/m²**.

$$1.844,00 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 = 38.724,00 \text{ €}, \text{ zaokroženo: } 39.000,00 \text{ €}$$

³ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

5.2 POSLOVNI PROSTORI

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v okoliščinah: zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek je bistvena sestavina, utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, ustreznih tržnih primerljivk je malo, če sploh so. Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. V nekaterih okoliščinah lahko diskontirani denarni tok (DCF) za sredstva z dolgo ali nedoločeno dobo trajanja vključuje končno vrednost, ki predstavlja vrednost sredstva ob koncu izrecnega napovednega obdobja. V drugih okoliščinah se vrednost sredstva lahko izračuna samo z uporabo končne vrednosti brez izrecnega napovednega obdobja. To se včasih imenuje metoda kapitalizacije donosa.⁴

Glede na namen ocene vrednosti ter namembnost nepremičnine in obseg pridobljenih podatkov s strani uporabnika obravnavane nepremičnine sem se odločila, da uporabim metodo kapitalizacije donosa.

Potencialni prihodek obravnavne nepremičnine sem izračunala na podlagi primerne tržne neto najemnine, ki bi jo lahko dobili za ocenjevano nepremičnino.

Višino primerne tržne neto najemnine sem preverila tudi na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino sem pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabila kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² neto tlorisne površine objekta. Na trgu nepremičnin sem poiskala podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem sem se oprla predvsem na uradne podatke (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/>2021).

Dejanske oddaje: v spodnji tabeli so prikazane dejanske oddaje poslovnih nepremičnin (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/>, 2021):

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ² /mesec]
492172	Oddajanje na prostem trgu	12.02.2020	126,64	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1900	69,20	1,83
497250	Oddajanje na prostem trgu	06.05.2020	350,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1950	130,00	2,69
51.7579	Oddajanje na prostem trgu	14.06.2020	113,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1900	45,00	2,51
521726	Oddajanje na prostem trgu	01.11.2020	3.375,67	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	580,30	5,82
521766	Oddajanje na prostem trgu	01.01.2021	309,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	29,90	10,33
521768	Oddajanje na prostem trgu	01.11.2020	324,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	31,30	10,35
521775	Oddajanje na prostem trgu	01.04.2020	20,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	10,00	2,00
523441	Oddajanje na prostem trgu	14.12.2020	113,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1900	45,00	2,51
525263	Oddajanje na prostem trgu	15.01.2020	188,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	18,80	10,00
531716	Oddajanje na prostem trgu	01.03.2020	16,39	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1950	10,00	1,64
531717	Oddajanje na prostem trgu	01.04.2021	313,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	30,00	10,43
539010	Oddajanje na prostem trgu	08.04.2021	350,00	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1950	130,00	2,69
543286	Oddajanje na prostem trgu	10.06.2021	176,72	Pisarniški prostori	MARIBOR	MELJE	1960	18,80	9,40
Povprečno:							1945	88,33	5,55

Povprečna najemнина poslovnih prostorov v Melju, ob povprečni velikosti ca 88,00 m² znaša ca 5,55 €/m²/mesec.

⁴ Razdelek 40, točka 40.1 – 40.2 in 50.1 – 50.2 Splošnega standarda 105 (MSOV)

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagam, glede na fizično stanje in velikost nepremičnine, ocenjujem, da znaša primerna najemnina za ocenjevane poslovne prostore zakroženo **2,70 €/m²/mesec** (-50 % zaradi dotrajanosti, poškodb).

Neizkoriščenost: poslovnih prostorov sem preverila z analizo trga nepremičnin. Preverila sem zasedenost poslovnih prostorov v obravnavani regiji in ugotovila, da se stopnja nezasedenosti giblje med 3 in 15%. Pri izračunu stopnje nezasedenosti upoštevam tako splošno kot dejansko stopnjo nezasedenosti in jo ocenjujemo na **15%**.

Neizterljivost: neizterljivost je pri poslovnih objektih glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjala sem podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujem stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Po BKI (2017) nadomestitvena vrednost za podobne objekte srednjega cenovnega razreda znaša med 500 €/m² in 800 €/m². Glede na zasnovo predmetne nepremičnine nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800 €/m².

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja⁵ je sestavljena iz naslednjih premij:

- *Netvegana donosnost:* Pri oceni netvegane donosnosti je smiselno upoštevati obveznice držav z najnižjim kreditnim tveganjem. Predlagana je uporaba Nemške obveznice (ali obveznic ZDA, Sirius 3/18). Stopnja donosa slovenske 10-letne obveznice je na dan 18.02.2021 bila 0,12%, obveznica z ročnostjo 51 let pa 0,97 %. Podoben trend donosnosti državnih obveznic se kaže že več mesecev.

Netvegana mera donosnosti predstavlja nagrado za to, da se odpovemo tekoči potrošnji in jo preložimo v prihodnost. Praviloma velja, da zahtevamo vsaj ničelno netvegano donosnost kot nadomestilo za to, da se odpovemo današnji uporabi denarja oziroma, naj bi bila ta nagrada realno pozitivna (Sirius 3/17 in 3/18).

01.18.2017	RSL	S10002181090	SLOREP0,8711507130	01.15.2030	187.948	0,03%	9,0
02.18.2021	RSL	S10002184185	SLOREP0,120221	02.12.2021	99.255	0,08%	10,0
02.18.2021	RSL	S10002183882	SLOREP2,2500350132	03.03.2032	122.775	0,16%	9,8

- *Nadomestilo za tveganje* se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,2 in 7,5%, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije

⁵ Vir: Določanje mere kapitalizacije, SIR*IUS 3/2018

in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru sem glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini **6,80 %**.

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtoterminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

- **Nadomestilo za ohranitev:** kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (0,12% letno). Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,51%**.

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = 0,016084$$

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja znaša **8,43 %**.

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano nepremičnino znaša:

realna netvegana donosnost	0,12%
nadomestilo za tveganje	6,80%
nadomestilo za ohranitev kapitala	1,51%
zahtevana donosnost	8,43%

Izračun vrednosti:

Na donosu zasnovan način		Poslovni prostori
površina (m2) - posl. prostor		532,10
povprečna neto najemina (€/mes/m2)		2,70
mera kapitalizacije		8,43%
potencialni letni prihodek		17.240,04 €
neizkoriščenost	15,00%	2.586,01 €
neizterljivost	3,30%	568,92 €
efektivni dobiček		14.085,11 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	6.172,36 €
dobiček iz rednega poslovanja		7.912,75 €
Vrednost po DZN		93.864,21 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		94.000,00 €

Vrednost obravnavane nepremičnine, po na donosu zasnovanem načinu, ocenjujem na **94.000,00 €**. Pri oceni vrednosti skladišč vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

6 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so nepremičnine, ki v naravi predstavlja zemljišča in poslovne prostore na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ID znaki: parcele: 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9, 655 617/10, 655 617/11 in poslovni prostori: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11 v k.o. (655) Melje.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen nakupa. 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) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabila nabavnovrednostni način in na donosu zasnovan način.

V obravnavanem primeru sem pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine na donosu zasnovanem načinu pripisala večjo težo.

ZEMLIŠČE, ID znaki 655 617/4, 655 617/6, 655 617/7, 655 617/8, 655 617/9, 655 617/10, 655 617/11: 39.000,00 €

POSLOVNI PROSTORI, ID znaki: 655 823-6, 655 823-7, 655 823-8, 655 823-9, 655 823-11: 94.000,00 €

VSE SKUPAJ: 133.000,00 €

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

133.000,00 €

Maribor, 21.10.2021

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>
- Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

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 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 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 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

Analiza trga nepremičnin ZK izpisi

PRILOGA 1 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2020

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

• Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

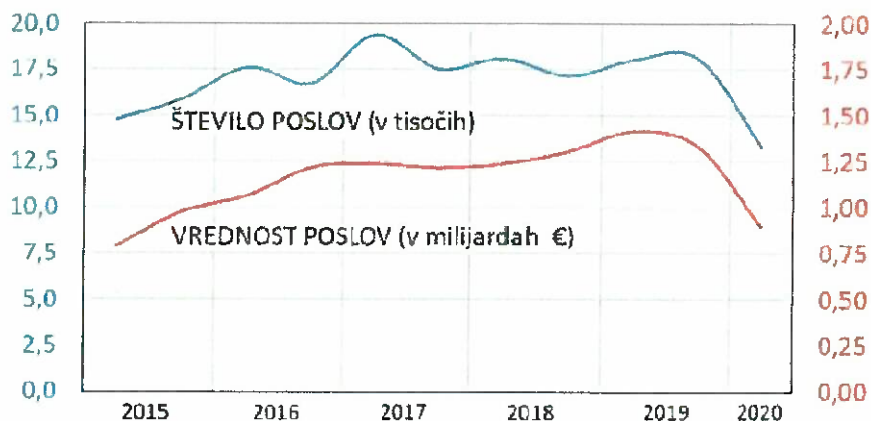
PREGLEDNICA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,98
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,22
2017_I	19,4	1,24
2017_II	17,5	1,22
2018_I	18,1	1,24
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,41
2019_II	18,1	1,33
2020_I	13,3	0,90

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na

slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



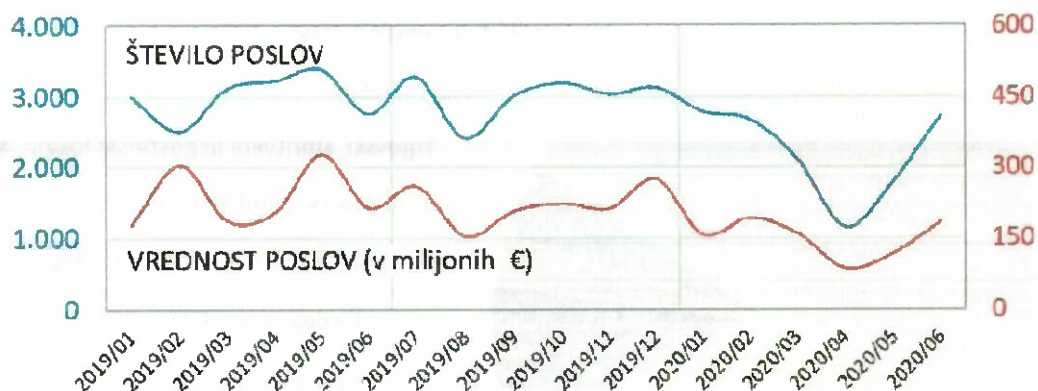
Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb. Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.

Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami

(manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov.

V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov. Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrletju.

SLIKA 2: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



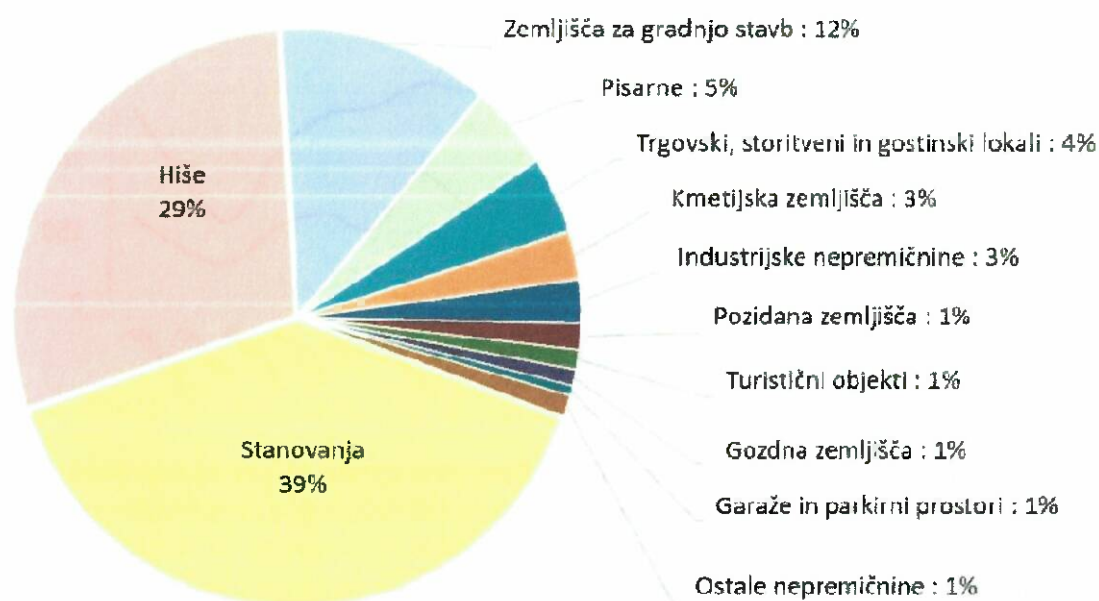
V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos. V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 2: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)
Stanovanja	352
Hiše	262
Zemljišča za gradnjo stavb	108
Pisarne	43
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	40
Kmetijska zemljišča	24
Industrijske nepremičnine	22
Pozidana zemljišča	12
Turistični objekti	10
Gozdna zemljišča	8
Garaže in parkirni prostori	6
Ostale nepremičnine	10

SLIKA 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



• **Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami**

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

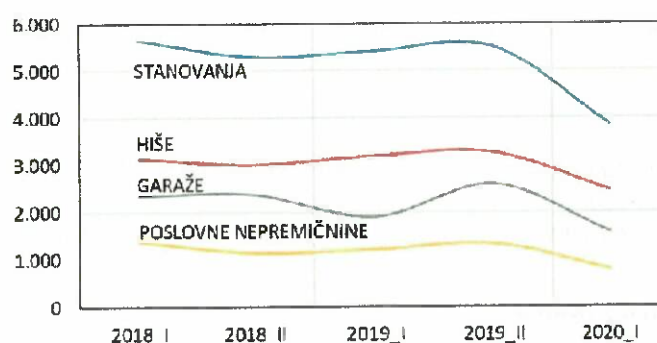
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	8.770	8.295	8.594	8.740	6.318
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	1.312	1.062	1.142	1.253	731
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

Opombe.

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostajne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške orainacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za letošnje prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniški prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

SLIKA 4: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov.

Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019. Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3 odstotke manjše kot julija 2019.

Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval nekoliko počasneje in precej močneje kot trg stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s pisarnami in lokali se marca še ni zmanjšalo, nato pa je aprila, ko sta bila javno življenje in gospodarska dejavnost praktično zaustavljena, v primerjavi z marcem upadlo kar za skoraj 75 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo tako manjše za več kot 70 odstotkov. Maja se je nato hitro povečalo, tako da je bilo število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi z aprilom 2020 kar 2,75-krat večje, vendar še vedno za skoraj 30 odstotkov manjše kot marca 2020 oziroma za več kot 25 odstotkov manjše kot maja 2019. Po majskem okrevanju trga poslovnih nepremičnin je število evidentiranih transakcij precej nihalo. Junija je, po sicer še začasnih podatkih, upadlo za več kot 20 odstotkov, julija pa ponovno občutno zraslo, in sicer za skoraj 50 odstotkov.

Julija je bilo tako število transakcij, v nasprotju s stanovanjskimi nepremičninami, še vedno bistveno manjše kot pred epidemijo. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov, v primerjavi s julijem 2019 pa za skoraj 35 odstotkov.

PREGLEDNICA 4: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in sekundarni trg), Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Primarni trg	347	559	339	354	111
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.137	3.743
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Primarni trg	31	37	33	12	19
Sekundarni trg	3.103	2.972	3.153	3.237	2.445

Opombi:

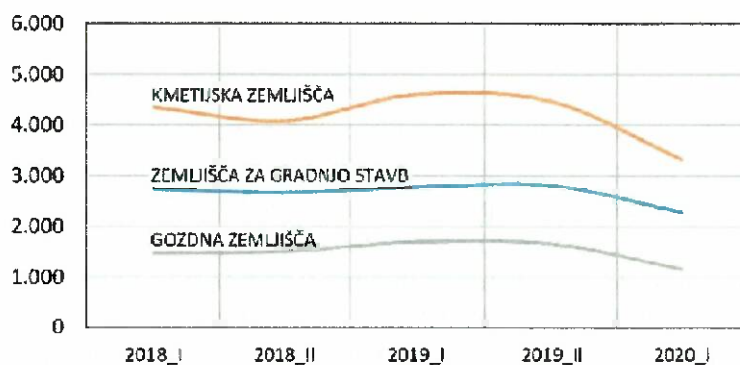
- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

• Število transakcij z zemljišči

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.

Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

SLIKA 5: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



- **Zemljišča za gradnjo stavb**

Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, smo za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih osem analitičnih območij kot za hiše. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

PREGLEDNICA 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m ²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m ²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m ²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m ²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m ²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m ²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m ²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	38	47	67	75	118
Površina (m ²)	420	2970	870	640	1060

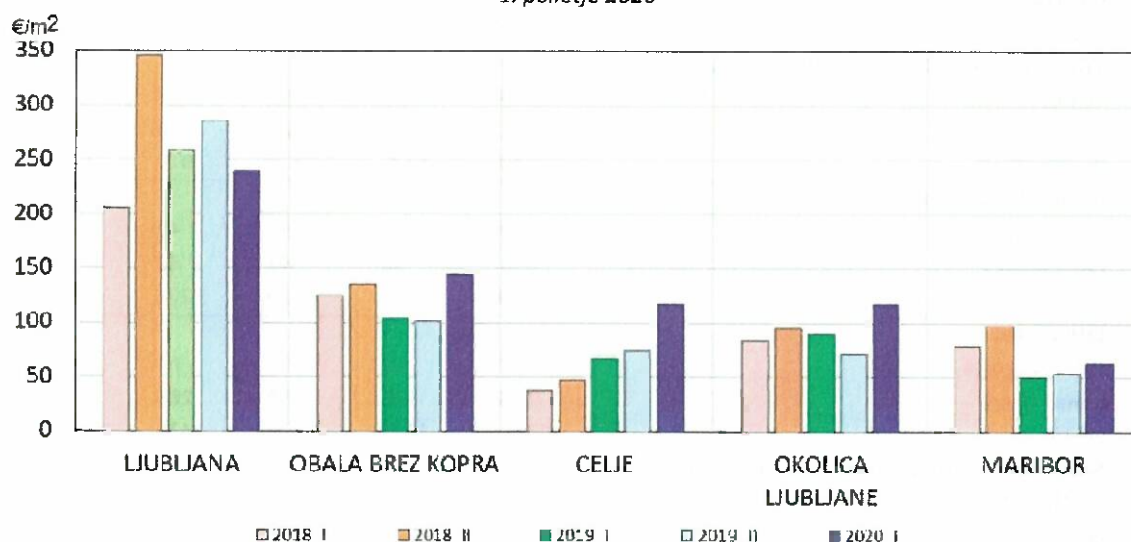
Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten

razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

SLIKA 8: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



- **Kmetijska in gozdna zemljišča**

Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih in gozdnih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta ni bilo zaznati.

PREGLEDNICA 5: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Cena (€/m²)	1,44	1,49	1,54	1,63	1,82
Površina (m ²)	5600	5400	5600	5700	5900

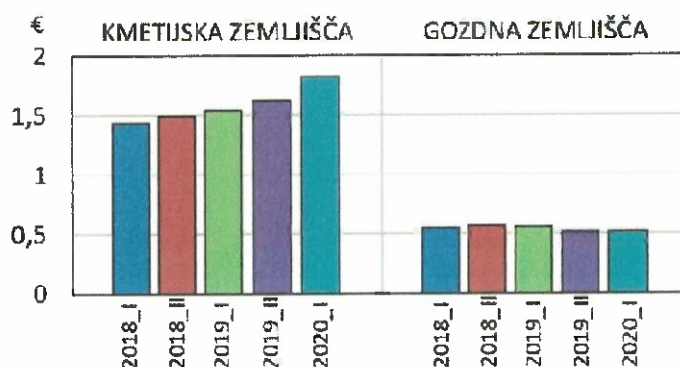
Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

PREGLEDNICA 6: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	643	602	810	726	538
Cena (€/m²)	0,55	0,57	0,56	0,52	0,52
Površina (m ²)	15800	17600	16400	20000	16100

V zadnjih treh letih povprečna cena gozdnega zemljišča niha med 0,55 in 0,60 evra na kvadratni meter. Ne glede na statistično znižanje povprečne cene gozdnih zemljišč na ravni države v drugem polletju 2019 in njeno stagnacijo v prvem polletju 2020 ocenjujemo, da se v zadnjih treh letih cene gozdnih zemljišč niso bistveno spremenile in da o obratu cen ne moremo govoriti.

SLIKA 5: Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



• Sklepni komentar

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel.

Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnega

razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov.

Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.

PRILOGA 2 – ZK IZPISI

21.10.2021 - 11:26

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:26:12

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617-4
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/4 (ID 4946720)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško-knjižna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/5 (ID 2034478) |
| ID pravice | 14710056 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/2 (ID 5289112) |
| ID pravice | 14822947 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8850469
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank d.d
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini</i>	

stran 1 od 1

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:27:11

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617/6
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/6 (ID 6032247)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/5 (ID 2034478) |
| ID pravice | 14710056 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/2 (ID 5289112) |
| ID pravice | 14914395 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14713159
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
nazlov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 10:27:43

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617/7
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/7 (ID 6032248)	

Plombe:

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

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najza pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/5 (ID 2034478) |
| ID pravice | 14710056 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / najza pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/1 (ID 5189112) |
| ID pravice | 14914395 |

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14713160
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
Izpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:28:31

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617/8
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/8 (ID 6032249)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško/knjžna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | | |
|----|------------------|--|
| 1. | vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / muja pot / nepravno stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/3 (ID 2034478) |
| | ID pravice | 14710056 |
| 2. | vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / muja pot / nepravno stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/2 (ID 3289112) |
| | ID pravice | 14914395 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14713161
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastniška pravica
deleži:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Dražba za upravljanje terjatev bank, d.d.
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravna dejstva, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini</i>	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:29:31

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617/9
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/9 (ID 6032250)	

Plombe:

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

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vkupljena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/5 (ID 2034478) |
| ID pravice | 14710056 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vkupljena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/1 (ID 5289112) |
| ID pravice | 14914395 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14713162
vrsta osnovnega položaja:	101 - vkupljena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje rejstev bank, d.d.
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini</i>	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:30:18

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 655 617/10
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/10 (ID 6032251)	

Plombe:

Z nepremičnina ni povečani nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / najna pot / negativno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/3 (ID 2054478) |
| ID pravice | 14710056 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / najna pot / negativno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE parcela 620/2 (ID 5289112) |
| ID pravice | 14914395 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14713163
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
lastnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje tujitev bank, d.d.
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:31:08

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znaka: parcela 655 617/11
katastrska občina 655 MELJE parcela 617/11 (ID 6032252)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena samostojna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / najna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 655 MELJE parcela 620/5 (ID 2034478)
ID pravice: 14710056
- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / najna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 655 MELJE parcela 620/2 (ID 5289112)
ID pravice: 14914395

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14715164
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6339620000
firma / naziv: Družba za upravljanje tečajev: bank. d.d.
naslov: Davčena ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2023 - 11:31:58

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezna del stavbe
vir ID znaka:	2 - karakter stavb
ID znak:	del stavbe 655-823-6
katastrska občina	655 MELJE stavba 823 del stavbe 6 (ID 6093841)
vrsta:	4 - poslovni prostor
opis:	
naslov:	KRALJEVIČA MARKA ULICA 19, 2000 Maribor - dostava

Plošče:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškokolajna zadeva, o kateri se na pravnomočno odločeno.

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

1.	vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnik delih stavbe v etazni lastnini
	delež:	2342/32883
	na nepremičnini:	katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847)
	ID pravice	14981704
2.	vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etazni lastnini
	delež:	9368/55207
	na nepremičnini:	katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 11 (ID 6093846)
	ID pravice	14981721
3.	vrsta pravice:	404 - vključena stvarna obveznost / stajna pot / nepravna stvarno breme
	na nepremičnini:	katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 2 (ID 6095837)
	ID pravice	15245205

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14981715
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6339620000
firma / naziv:	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
naslov:	Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravna dejstva, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnino	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:32:58

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezna del stavbe
 vir ID znaka: 2 - kataster stavb
 ID znak: del stavbe 655-813-7
 katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 7 (ID 6093842)
 vrsta: 4 - poslovni prostor
 opis:
 naslov: KRALJEVIČA MARKA ULICA 19, 2000 Maribor - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškobojna zadeva, s kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | | |
|----|------------------|--|
| 1. | vrsta pravice: | 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini |
| | delež: | 28211/431532 |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847) |
| | ID pravice | 14981705 |
| 2. | vrsta pravice: | 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini |
| | delež: | 28211/53207 |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 11 (ID 6093846) |
| | ID pravice | 14981722 |
| 3. | vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 2 (ID 6093837) |
| | ID pravice | 15245203 |

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14981716
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 6339620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
 omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravna dejstva, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:33:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 655-823-8
katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 8 (ID 6093843)
vrsta: 4 - poslovni prostor
opis:
naslov: KRALJEVIČA MARKA ULICA 19, 2000 Maribor - dostava

Plombe:

Z nepremičnina ni povezana nobena zemljiškobojna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | | |
|----|------------------|--|
| 1. | vrsta pravice: | 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini |
| | delež: | 7073/131532 |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847) |
| | ID pravice | 14981706 |
| 2. | vrsta pravice: | 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini |
| | delež: | 643/4837 |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 11 (ID 6093846) |
| | ID pravice | 14981723 |
| 3. | vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna služnost / mujna pot / nepravo stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 1 (ID 6093837) |
| | ID pravice | 15245203 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14981717
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1:1
imetnik:

- matična številka: 6339620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

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



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:34:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
 vir ID znaka: 2 - kataster stavb
 ID znak: del stavbe 655-823-9
 katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 9 (ID 6093844)
 vrsta: 4 - poslovni prostor
 opis:
 naslov: KRALJEVIČA MARKA ULICA 19, 2000 Maribor - dostava

Plombe:

Z nepremičnina ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri to ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini |
| delež: | 8555/131532 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847) |
| ID pravice | 14981707 |
| 2. vrsta pravice: | 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini |
| delež: | 8555/53207 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 11 (ID 6093846) |
| ID pravice | 14981724 |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 2 (ID 6093837) |
| ID pravice | 15245203 |

Osnovni pravní položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14981718
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 6339620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje tečajev: bank, d.d
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana
 omejitve:
 Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.10.2021 - 11:35:11

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
 vir ID znaka: 2 - kataster stavb
 ID znak: del stavbe 655-823-11
 katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 11 (ID 6093846)
 vrsta: 5 - drugo
 opis:
 naslov: KRALJEVIČA MARKA ULICA 19, 2000 Maribor - dorava

Plomba:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškokolajčna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

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

- | | | |
|----|------------------|--|
| 1. | vrsta pravice: | 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini |
| | delež: | 0/0 |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847) |
| | ID pravice | 14981709 |
| 2. | vrsta pravice: | 404 - vključena stvarna obveznost / sujna pot / nepravno stvarno breme |
| | na nepremičnini: | katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 2 (ID 6093837) |
| | ID pravice | 15245203 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14981721
 vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
 delež: 9368/53207
 imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 6 (ID 6093841)
 omejitve:
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14981722
 vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
 delež: 28211/53207
 imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 7 (ID 6093842)
 omejitve:
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14981723
 vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini

delež: 643/4837
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 8 (ID 6093843)
omejitve:
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14981724
vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 8555/53207
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 823 del stavbe 9 (ID 6093844)
omejitve:
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14981720
vrsta osnovnega položaja: 108 - posebni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 655 MELJE stavba 823 (ID 6093847)
omejitve:
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ketler/partners member of
karanovic

Pravni in davčni skrbni pregled

Projekt: MTT Maribor

za: Mestna občina Maribor

15/10/2021

A. Uvodna pojasnila

Poročilo je naslovljeno na naslovnika Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor matična številka 5883369000 (»Naslovnik«) in je pripravljeno z namenom ovrednotenja Predvidene Transakcije, upoštevajoč Obseg in Omejitve, kot določeno v Poglavju G tega Poročila.

Po našem razumevanju želi Naslovnik kupiti nepremičnino na območju nekdanje Mariborske tekstilne tovarne, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor (»MTT«), in sicer nepremičnine ID znak: parcela 655 620/1, parcela 655 624/1, parcela 655 628, parcela 655 652, parcela 655 617/4, parcela 655 617/6, parcela 655 617/7, parcela 655 617/8, parcela 655 617/9, parcela 655 617/10, parcela 655 617/11, del stavbe 655-823-6, del stavbe 655-823-7, del stavbe 655-823-8, del stavbe 655-823-9, del stavbe 655-823-11 (»Nepremičnine«) od prodajalca Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (»DUTB«).

Poročilo obsega pravno in davčno analizo pravnih vprašanj in rizikov, ki se nanašajo na Nepremičnine, ki jih ocenjujemo kot pomembne za Predvideno Transakcijo in ne vsebuje povzetka vsakega pregledanega dokumenta. Poročilo se osredotoča le na področja, ki so določena v Obsegu in kjer je to mogoče, vsebuje predlagane rešitve in/ali naslednje potrebne pravne korake za ureditev stanja.

Poročilo vsebuje tri glavne dele:

- (i) ključne ugotovitve, kjer smo izpostavili bistvene oz. ključna dejstva, ki smo jih zaznali v okviru skrbnega pregleda in za katere ocenjujemo, da so posebnega pomena za Predvideno Transakcijo,
- (ii) povzetek, ki bolj natančno povzema ključne ugotovitve, in
- (iii) vsebina Poročila.

Poročilo ne komentira in analizira finančnih, računovodskih, pokojninskih ali aktuarskih zadev in ocene premoženja.

Poročilo temelji na:

- pregledanih Dokumentih;
- javno dostopnih informacijah, do katerih se lahko enostavno dostopa preko spleta,
- informacijah pridobljenih v postopku zastavljanja vprašanj.

Poročilo je namenjeno le Naslovniku, skladno z Obsegom in Omejitvami.

B. Vsebina

A. Uvodna pojasnila	2
B. Vsebina	3
C. Ključne ugotovitve	4
D. Definicije	5
E. Povzetek	7
PRAVNI DEL	7
DAVČNI DEL	11
F. Poročilo	12
PRAVNI DEL	12
DAVČNI DEL	22
G. Obseg Poročila in Omejitve	25
PRILOGA 1: Grafični prikaz Nepremičnin	27
PRILOGA 2: Seznam Pregledanih Dokumentov	39

C. Ključne ugotovitve

<p>Sončne elektrarne</p> <p>Služnostne pogodbe za sočne elektrarne ne vsebujejo določb, ki bi urejale status elektrarn po poteku dogovorjene dobe.</p> <p>Če Naslovnik katero izmed služnostnih pogodb predčasno odpove, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 60.000 EUR.</p>	<p>Razmerja med etažnimi lastniki</p> <p>DUTB ima v lasti manj kot polovico posameznih delov v stavbi 823. Preostale posamezne dele ima v lasti družba MONETIC, poslovne storitve, d.o.o. Posledično DUTB oziroma novi lastnik posameznih delov ne more sprejemati odločitev glede poslov za obratovanje in vzdrževanje stavbe.</p>	<p>Najemne pogodbe</p> <p>DUTB ima kot najemodajalec trenutno sklenjene štiri najemne pogodbe za poslovne prostore, ki so že potekle. Ker najemniki brez nasprotovanja najemodajalca prostore še naprej uporabljajo, so pogodbe konvertirale v pogodbe za nedoločen čas.</p>
<p>Dostop do nepremičnin</p> <p>Dostop do Nepremičnin poteka preko sosednjih nepremičnin v lasti treh različnih lastnikov. Na omenjenih nepremičninah so pogodbeno ustanovljene ustrezne trajne in neodplačne stvarne služnosti, vendar lahko lastniki služočih nepremičnin kadarkoli zahtevajo, naj stvarna služnost preneha, če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila služnost ustanovljena.</p>	<p>Razmerja z lastniki sosednjih zemljišč</p> <p>Lastniki sosednjih nepremičnin bi načeloma lahko postopek obnove objektov oziroma gradnje na nepremičninah oviral kot stranski udeleženec v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.</p>	

D. Definicije

DDV	Davek na dodano vrednost.
DPN	Davek na promet nepremičnin.
DUTB	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka 6339620000.
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije.
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije.
GZ	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, s spremembami).
Ketler & Partnerji	Odvetniška družba Ketler & Partnerji o.p. d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana.
Naslovník	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor matična številka 5883369000.
Nepremičnine	Nepremičnine ID znak: parcela 655 620/1, parcela 655 624/1, parcela 655 628, parcela 655 652, parcela 655 617/4, parcela 655 617/6, parcela 655 617/7, parcela 655 617/8, parcela 655 617/9, parcela 655 617/10, parcela 655 617/11, del stavbe 655-823-6, del stavbe 655-823-7, del stavbe 655-823-8, del stavbe 655-823-9, del stavbe 655-823-11.
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.
Obseg	Obseg tega Poročila, ki je opisan v Poglavlju G tega Poročila.
Omejitve	Omejitve odgovornosti, kot so določene v Poglavlju G tega Poročila.
OZ	Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07, s spremembami).
Poročilo	To poročilo o pravnem skrbnem pregledu.
Predvidena Transakcija	Nakup vseh Nepremičnin.
Pregledani Dokumenti	So poleg pregledanih zemljiškoknjižnih izpiskov za Nepremičnine tudi vsi dokumenti, kot izhajajo iz popisa v Prilogi 2.
Presečni datum	Datum 14. 10. 2021.
SPZ	Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, s spremembami).
ZPSPP	Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, s spremembami).

E. Povzetek

Povzetek izpostavlja tiste ugotovitve, ki smo jih identificirali v okviru skrbnega pregleda in za katere ocenjujemo, da so posebnega pomena za Predvideno Transakcijo. Ne glede na navedeno, je narava Poročila takšna, da vsebuje le tiste informacije, ki so potencialno pomembne upoštevajoč Obseg.

Ugotovitve v povzetku so razdeljene po pomembnosti in označene na naslednji način:

- ● za ugotovitve visoke pomembnosti
- ● za ugotovitve srednje pomembnosti
- brez oznake — za ugotovitve nizke pomembnosti.

Kljub navedenemu priporočamo, da Poročilo preberete v celoti. Do podrobnih delov Poročila lahko dostopate s klikom na številko odstavka v stolpcu »Poročilo«.

PRAVNI DEL

	Področje/ Tema	Ugotovitev	Tveganje	Komentar / Priporočila	Pomembnost	Poročilo
i.	Sončne elektrarne	Služnostne pogodbe za sončne elektrarne ne vsebujejo določb, ki bi urejale status elektram po poteku dogovorjene dobe.	Naslovnik kot lastnik nepremičnina bo v primeru odstranitve sončnih elektram po poteku dogovorjene dobe morda moral slednje odstraniti na lastne stroške oziroma jih odstraniti in povračilo stroškov zahtevati od služnostnih upravičencev.	Sklenitev aneksa s služnostnim upravičencem oziroma ustreznega prilagoditev pogodbene cene, upoštevajoč morebitne tako nastale stroške.	●	F.5(iii)
ii.	Sončne elektrarne – pogodbeni kazni	Služnostne pogodbe za sončne elektrarne vsebujejo določbo, v skladu s katero je tista stranka, ki pred potekom dogovorjene dobe pogodbo odpove, dolžna plačati pogodbeno kazni v višini 60.000 EUR.	Plačilo kazni v primeru odpovedi s strani Naslovnika.	Vzeti v obzir.	●	F.5(iii)

Področje/ Tema	Ugotovitev	Tveganje	Komentar / Priporočila	Pomembnost	Poročilo
iii. Razmerja med etažnimi lastniki	DUTB ima v lasti manj kot polovico posameznih delov v stavbi 823. Preostale posamezne dele ima v lasti družba MONETIC, poslovne storitve, d.o.o. O poslih v zvezi z rednim upravljanjem stavbe in splošnih skupnih delov (posli za obratovanje in vzdrževanje) odloča družba MONETIC, poslovne storitve, d.o.o. Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja etažne lastnine, kot so zlasti razpolaganje z etažno lastnino kot celoto, določitev načina rabe etažne lastnine in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.	Za morebitno prenovo in preureditev stavbe bo moral Naslovnik pridobiti soglasje družbe MONETIC, poslovne storitve, d.o.o., ali odkupiti še vse preostale dele stavbe.	Vzeti v obzir.	●	F.5(i)
iv. Najemne pogodbe	DUTB ima kot najemodajalca trenutno sklenjene štiri najemne pogodbe za poslovne prostore, ki so že potekle. Ker najemniki brez nasprotovanja najemodajalca prostore še naprej uporabljajo, so pogodbe konvertirale v pogodbe za nedoločen čas.	Odpovedni rok pri pogodbah, sklenjenih za nedoločen čas, je eno leto.	Priporočamo, da se čimprej sklene anekse k obstoječim pogodbam, s katerimi bo najem podaljšan za določen čas. Sklenitev aneksov lahko predstavlja tudi odložni pogoj.	●	F.5(ii)
v. Dostop do nepremičnin	Dostop do Nepremičnin poteka preko sosednjih nepremičnin v lasti treh različnih lastnikov.	V primeru, da bi Naslovnik v prihodnosti pridobil lastništvo nad Nepremičninami,	Vzeti v obzir.	●	F.1

Področje/ Tema	Ugotovitev	Tveganje	Komentar / Priporočila	Pomembnost	Poročilo
	Na omenjenih nepremičninah so pogodbeno ustanovljene ustrezne trajne in neodplačne stvarne služnosti, vendar lahko lastniki služočih nepremičnin kadarkoli zahtevajo, naj stvarna služnost preneha, če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila služnost ustanovljena.	spremenil njihovo namensko rabo, jih obnovil in posledično povečal frekventnost/gostoto uporabe služočih nepremičnin oziroma jih prekomerno obremenil, bi se lahko lastniki teh nepremičnin sklicevali na spremenjene okoliščine in sodno zahtevali prenehanje služnosti. V tem primeru bi moral Naslovnik bodisi urediti dostop do Nepremičnin preko drugih sosednjih zemljišč ali pričeti nepravdni postopek pred sodiščem za določitev nujne poti.			
vi. Kulturna dediščina	Območje, na katerem se nahajajo Nepremičnine, je vpisano v register nepremične kulturne dediščine kot varovano območje z oznako dediščina priporočilno, kar pomeni, da trenutno ni omejitev za posege v prostor s kulturnovarstvenega vidika. Zavod za varstvo kulturne dediščine je že pripravil predlog, po katerem bi bilo območje oziroma stavbe na tem območju varovano kot kulturni spomenik.	Če bo območje razglašeno za kulturni spomenik, bodo posegi podvrženi strogim pravilom iz ZVKD-1, zanje bo potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.	Vzeti v obzir.	●	F.3
vii. Razmerja z lastniki sosednjih	Lastniki sosednjih nepremičnin	Podaljšanje postopkov	Vzeti v obzir, predvsem	●	F.6.1

Področje/ Tema zemljišč	Ugotovitev	Tveganje	Komentar / Priporočila	Pomembnost	Poročilo
	bi načeloma lahko postopek obnove objektov oziroma gradnje na nepremičninah oviral kot stranski udeleženec v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.	pridobivanja gradbenega dovoljenja zaradi ravnanj sosedov kot stranskih udeležencev.	poskrbeti, da so pri načrtovani gradnji upoštevani ustrezni odmiki od parcelnih meja, in podobno.		
viii. Komunalni vodi	Glede na Pregledane Dokumente in javno dostopne podatke so Nepremičnine ustrezno komunalno opremljene, in sicer so vse stavbe razen stavbe št. 710 priključene na javno cesto, kanalizacijski vod, vodovod in električno omrežje. Stavba 710 ni priključena na vodovod. Ne glede na to, kakšna bo v prihodnosti namenska raba Nepremičnin, to ne vpliva na komunalno opremljenost.	/	/		F.6.3

DAVČNI DEL

Področje/ Tema	Ugotovitev	Tveganje	Komentar / Priporočila	Pomembnost	Poročilo
i. Splošno	Na podlagi Pregledanih Dokumentov in pridobljenih informacij niso bila identificirana davčna tveganja za Naslovnika				
ii. DDV/DPN	Nakup Nepremičnin je lahko predmet obdavčitve z DDV, če se v času Predvidene Transakcije lahko objektivno dokaže, da je namen nakupa Nepremičnin, njihova komunalna ureditev in nadaljnja prodaja.	V kolikor Naslovnik ne zagotovi objektivnih dokazov o namenu obdavčene prodaje/odtujitve nepremičnin po njihovi pridobitvi, lahko davčni organ opsijsko obdavčitev z DDV zavrne kot neutemeljeno, kar lahko ima za posledico izgubo pravice do odbitka vstopnega DDV.	Vzeti v obzir pred sklenitvijo pogodb o nakupu zadevnih nepremičnin.		F.1

F. Poročilo

PRAVNI DEL

V okviru Predvidene Transakcije namerava DUTB prodati Nepremičnine s sklenitvijo dveh ločenih kupoprodajnih pogodb, in sicer:

- Prodajne pogodbe št. PP-21-2021-357 za nepremičnine z ID znaki parcela 655 620/1 (ID 859517), parcela 655 624/1 (ID 968305), parcela 655 628 (ID 3654877) in parcela 655 652 (ID 1135405), ki v naravi predstavljajo zemljiške parcele, na katerih se nahajajo neopremljeni proizvodno-skladišni objekti št. 613, 673, 712, 747, 710 in polodprto skladišče št. 699, na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor, ter dovozno pot; in
- Prodajne pogodbe št. PP-31-2021-868 za nepremičnine z ID znaki del stavbe 655-823-6 (ID 6093841), del stavbe 655-823-7 (ID 6093842), del stavbe 655-823-8 (ID 6093843), del stavbe 655-823-9 (ID 6093844), del stavbe 655-823-11 (ID 6093846), parcela 655 617/4 (ID 4946720), parcela 655 617/6 (ID 6032247), parcela 655 617/7 (ID 6032248), parcela 655 617/8 (ID 6032249), parcela 655 617/9 (ID 6032250), parcela 655 617/10 (ID 6032251) in parcela 655 617/11 (ID 6032252), kar v naravi predstavlja 15 pisarn, sanitarije in hodnik na naslovu Ulica kraljeviča Marka 19, 2000 Maribor ter dostopne ceste.

V postopku skrbnega pregleda smo preverili zemljiškoknjižno stanje in namensko rabo navedenih Nepremičnin, pridobljena gradbena dovoljenja in obligacijska razmerja, v katere bi Naslovnik vstopil kot novi lastnik, kar je predstavljeno v nadaljevanju poročila. Prav tako smo v zadnjem delu Poročila odgovorili na določena specifična vprašanja Naslovnika.

1. Zemljiškoknjižno stanje

V zemljiški knjigi je DUTB vknjižen kot izključni lastnik navedenih Nepremičnin. Določene Nepremičnine so obremenjene s stvarnimi služnostmi, sicer pa po javno dostopnih podatkih iz zemljiške knjige Nepremičnine niso obremenjene z nobeno drugo pravico ali pravnim dejstvom, ki bi omejevalo ali pogojno izključevalo lastniško pravico DUTB, niti z Nepremičninami ni povezana nobena druga zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Zemljiške parcele

ID znak	Stavbe	Površina	Namenska raba	Dejanska raba	Vknjižene omejitve
parcela 655 620/1	/	2.990 m ²	območja proizvodnih dejavnosti (79 %), območja prometne infrastrukture (21 %)	poseljena zemljišča	<ul style="list-style-type: none"> — ID 12887341 – stvarna služnost hoje in vožnje, — ID 12665299 – stvarna služnost hoje in vožnje, — ID 12674936 – stvarna služnost hoje in vožnje, — ID 12675381 – stvarna služnost hoje in

					<p>vožnje,</p> <ul style="list-style-type: none"> — ID 15813675 – neprava stvarna služnost hoje in vožnje do 30. 4. 2038 v korist AC ENERGO trgovina in storive d.o.o., — ID 16315777 – stvarna služnost hoje in vožnje, — ID 16507899 – stvarna služnost napeljave in vzdrževanja električnega dovodnega kabla v obstoječi energetski kineti.
parcela 655 624/1	613, 673, 747	17.844 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	<ul style="list-style-type: none"> — ID 14987054 – neprava stvarna služnost izgradnje in postavitve sončne elektrarne za dobo 25 let v korist SC1, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o., — ID 15688944 - neprava stvarna služnost izgradnje in postavitve sončne elektrarne za dobo 25 let v korist AC ENERGO trgovina in storive d.o.o.
parcela 655 628	699, 710	2.605 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	ID 15813675 – neprava stvarna služnost hoje in vožnje do 30. 4. 2038 v korist AC ENERGO trgovina in storive d.o.o.
parcela 655 652	712	4.290 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/4	/	80 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/6	/	180 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/7	/	247 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/

parcela 655 617/8	/	557 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/9	/	411 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/10	/	122 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/
parcela 655 617/11	/	247 m ²	območja proizvodnih dejavnosti	poseljena zemljišča	/

Objekti, ki se nahajajo na navedenih nepremičninah, niso vpisani v zemljiško knjigo, kar pomeni, da niso etažirani in so v celoti v lasti lastnika iste zemljiške parcele, na kateri se nahajajo.

Posamezni deli stavbe

Nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pisarno, sanitarije in hodnik, se nahajajo v stavbi št. 823. Po javno dostopnih podatkih gre za stavbo v izmeri 1.495,5 m², ki leži na parceli ID znak parcela 655 613/1, ki prav tako leži v območju proizvodnih dejavnosti. Stavba je etažirana, sestavlja jo 11 posameznih delov, ki predstavljajo poslovne dele stavbe, klet in skupni komunikacijski prostor (hodnik/stopnišče). Po pregledu zemljiškooknjižnega stanja navedene stavbe ugotavljamo, da je poleg DUTB izključni zemljiškooknjižni lastnik nekaterih posameznih delov stavbe v etažni lastni družba MONETIC, poslovne storitve, d.o.o. Objekt je bil sicer zgrajen leta 1950, leta 2004 pa generalno obnovljen in adaptiran v sedanje stanje.

V lasti DUTB so sledeči posamezni deli:

ID znak	Površina	Vrsta posameznega dela
del stavbe 655-823-6	93,7 m ²	Poslovni prostor
del stavbe 655-823-7	282,1 m ²	Poslovni prostor
del stavbe 655-823-8	70,7 m ²	Poslovni prostor
del stavbe 655-823-9	85,6 m ²	Poslovni prostor
del stavbe 655-823-11	180,2 m ²	Posebni skupni del - hodnik

Dostop do Nepremičnin

Po javno dostopnih podatkih Nepremičnine nimajo neposredne povezave z javno cesto, oziroma je dostop do slednje omogočen preko določenih sosednjih nepremičnin, in sicer preko nepremičnin ID znak parcela 655 620/2 v lasti EBLA LEASING, dajanje stvari v najem, investicije, gradbeništvo in trgovina d.o.o. ID znak parcela 655 620/4 v lasti JAGROS trgovina, proizvodnja in storitve, d.o.o. in ID znak parcela 655 620/5 v lasti fizične osebe Borisa Žižka. Na navedenih zemljiških parcelah so vključene ustrezne brezplačne in trajne stvarne služnosti v korist vsakokratnega lastnika Nepremičnin – zemljiških parcel.

Pri ustanovljenih služnostih hoje in vožnje z vsemi vozili gre za služnosti, ki so nastale na podlagi pogodb, sklenjenih med takratnimi lastniki oziroma lastnikom Nepremičnin in služočili nepremičnin, torej ne za nujno pot, ki bi jo kot tako ugotovilo sodišče in ki bi bila v zemljiško knjigo vključena na podlagi pravno močne sodne odločbe. V postopku zastavljanja vprašanj DUTB smo prejeli pojasnilo, da DUTB ni seznanjen s karkršnikoli spori z lastniki služočih nepremičnin glede izvrševanja služnosti, niti jim dostop do Nepremičnin nikoli ni bil oviran, vendar pa lastniki služočih nepremičnin lahko kadarkoli zahtevajo, naj stvarna služnost preneha, če postane nekoristna za uporabo Nepremičnin ali če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila služnost ustanovljena. V primeru, da bi Naslovnik v prihodnosti pridobil lastništvo nad Nepremičninami, spremenil njihovo namensko rabo, jih obnovil in posledično povečal frekventnost/gostoto uporabe služočih nepremičnin oziroma jih prekomerno obremenil, bi se lahko lastniki teh nepremičnin sklicevali na spremenjene okoliščine in sodno zahtevali prenehanje služnosti. V tem primeru bi moral Naslovnik budisi urediti dostop do Nepremičnin preko drugih sosednjih zemljišč ali pričeti nepravdni postopek pred sodiščem za določitev nujne poti.

2. Prostorski akti in namenska raba

Naslovnik je za Nepremičnine – zemljiške parcele št. 620/1, 624/1, 628 in 652, vse k.o. 655 MELJE, dne 13. 10. 2021 izdal Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3515-2109/2021-2 iz katerega izhaja, da na območju zemljiških parcel veljajo Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep), ter Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPBi, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl). Na relevantnem območju ne obstajajo nobeni prostorski ukrepi.

Osnovna namenska raba navedenih Nepremičnin je stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Večina zemljiških parcel se nahaja v območju podrobne namenske rabe površin za proizvodnjo in skladiščenje, parcela ID znak 655 620/1 pa v delu tudi v območju podrobne namenske rabe površin za promet. Površine za proizvodnjo in skladiščenje so pretežno namenjene proizvodnim, prekladalno-skladiščnim, gradbeniškim, trgovskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim gospodarskih služb, pošte in telekomunikacij ter gostinski dejavnosti brez prenočitve. Na omenjenih površinah se lahko gradijo sledeči objekti:

Stavbe

- industrijske stavbe, rezervoarji, silosi in skladišča;
- upravne in pisarniške stavbe;
- nastanovajske kmetijske stavbe;
- gostinske stavbe in gostinski vrtovi: gostilne, restavracije in točilnice;
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

- garažne stavbe.
- *Gradbeni inženirski objekti*
- vse vrste gradbenih inženirskih objektov.
- *Nezahtevni in enostavni objekti*
- ograje, skarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti;
- objekti za telekomunikacijsko opremo;
- vadbene objekti, spominska obeležja in urbana oprema.

Površine za promet so namenjene za ceste in občestni svet ter železnice. Na omenjenih površmah se lahko gradijo sledeči objekti:

- *Gradbeni inženirski objekti*
- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;
- *Nezahtevni in enostavni objekti*
- ograja kot element ceste, skarpe in podporni zidovi,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- spominska obeležja,
- urbana oprema,
- začasni objekti.

Za gradnjo vseh ostalih objektov je potrebno spremeniti namembnost zemljiških parcel.

Za zemljiško parcelo ID znak parcela 655 613/1, na kateri leži stavba 823, in za zemljiške parcele ID znaki parcela 655 617/4, parcela 655 617/6, parcela 655 617/7, parcela 655 617/8, parcela 655 617/9, parcela 655 617/10 in parcela 655 617/11, potrdila o namenski rabi do Presečnega Datuma nismo dobili v pregled. Glede na to, da se vse navedene zemljiške parcele nahajajo na istem območju, predvidevamo, da vse zgoraj navedeno velja tudi za preostale Nepremičnine.

3. Kulturnovarstveni status

Kot izhaja iz potrdila o namenski rabi iz prejšnje točke tega Poročila, se zemljiške parcele, za katere je bilo potrdilo izdano, nahajajo v varovanem območju dediščine, ki ni v strokovnih zasnovah (kratka oznaka: dediščina priporočilno). Navedeno pomeni, da za območje načeloma veljajo zgolj smernice priporočilne narave. Vsebinska priporočilnih smernic (to je priporočilni režim varstva) v območjih dediščine priporočilno postane pravni režim varstva le, če ga kot takega določi veljavni prostorski akt. Prav tako je za posege v območju dediščine priporočilno treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje le, če to obveznost določa prostorski akt. Naslovnik ni sprejel prostorskega akta, na podlagi katerega bi na tem območju

veljal obvezni pravni režim varstva kulturne dediščine.

V primeru, da Mestni svet Naslovnika območje kasneje uvrsti med varovana območja kulturne dediščine in je zavarovano kot kulturni spomenik, kot to predlaga Zavod za varstvo kulturne dediščine, je potrebno v celoti upoštevati 50. člen Odloka in določbe ZVKD-1, torej je določena obveznost pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in soglasja pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine pred vsakim posegom v objekt ali območje kulturne dediščine, oziroma pred načrtovanjem gradenj in prostorskih ureditev, ki lahko vplivajo na režim varstva, ohranjanja in vzdrževanja nepremične kulturne dediščine. V tem primeru bo mogoče objekte odstraniti le na podlagi soglasja ministra za kulturno dediščino ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če se ugotovi njihova dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi, ali če dediščina priporočilno ogroža varnost ljudi in premoženje,
- če je bila pred tem opravljena raziskava objekta, in
- če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

4. Gradbena in uporabna dovoljenja

Gradbena in uporabna dovoljenja za Nepremičnine

V okviru Pregledanih Dokumentov so nam bila razkrita različna gradbena dovoljenja, in sicer:

- Odlok z dne 26. 9. 1933, s katerim se dovoljuje gradnja prizidka za obstoječo tkalaico na takratnih parcelah 149/8 in 143/2, k.o. Grajska vrata,
- Odločbo z dne 6. 6. 1947, s katero se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo centralnega tehničnega laboratorija, vodomehčne naprave, enonadstropne stanovanjske zgradbe, tovarniške ograje in podzemnega kanala za parno, vodovodno in druge napeljave ter dovoljenje za adaptacijo oddelka za klot, ki je bilo z odločbo dne 14. 3. 1953 podaljšano,
- Odločbo z dne 15. 12. 1954, s katero se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo fundamenta turboagregata v kotlarni I. na zemljiški parceli 338, k.o. Grajska vrata,
- Odločbo z dne 13. 5. 1958, s katero se izda gradbeno dovoljenje za nadzidavo skladišča bombaža na zemljiški parceli 338, k.o. Grajska vrata, za katerega je bilo dne 10. 12. 1959 pridobljeno tudi uporabno dovoljenje,
- Odločbo z dne 18. 3. 1959, s katero se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo nove transformatorske postaje na zemljiški parceli 348, k.o. Grajska vrata.

Objekti, ki se nahajajo na nepremičninah, ki so predmet nakupa, so bili zgrajeni pred letom 1967. Posledično zanje in za poslovne prostore, ki se v njih nahajajo, v skladu s 118. členom GZ-1 velja domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, v kolikor so bili na dan 1. 1. 2003 v uporabi, če se jim namenbnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in če so bila zemljišča, na katerih so objekti zgrajeni, dne 1. 1. 2003 na ustrezen način evidentirana v zemljiškem katastru.

Gradbeno in uporabno dovoljenje za sončne elektrarne

Na strehi objektov št. 613 in 699 sta bili na podlagi pogodb o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti zgrajeni fotovoltaični napravi – sončni elektrarni. Kot razumemo, za omenjeni elektrarni ni bilo pridobljeno pravoomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, Naslovnika pa zanima, ali lahko v bodoče kot lastnik Nepremičnin kakorkoli odgovarja za potencialno neskladje elektrarn z zakonodajo oziroma ali lahko iz navedenega dejanskega stanja zanj izhajajo kakršnikoli riziki.

Kot izhaja iz vsebine stvarnih služnosti, gre pri omenjenih elektrarnah za manjši proizvodni napravi oziroma elektrarni manjše nazivne moči (0,8MW oziroma 1MW). Za takšne

elektrarne ni potrebno pridobiti gradbenega in uporabnega dovoljenja, v kolikor se postavljajo na ali ob obstoječ objekt. Pri tem morajo biti izpolnjeni relevantni pogoji, in sicer:

- »manjša proizvodna naprava« se bo montirala v, na ali ob obstoječi stavbi ali gradbenem inženirskem objektu, zgrajenem v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- montaža mora biti skladna s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki urejajo prostor,
- pri montaži na ali v objekt se izdelata statična presoja.
- pri montaži na, v ali ob objekt se izdelajo (1) strokovna presoja požarne varnosti, (2) presoja zaščite pred strelami in ustreznosti nizkonapetostnih električnih inštalacij,
- pridobljena so predpisana mnenja oz. soglasja:
 - pri montaži kakršnekoli manjše proizvodne naprave na objekt, ki leži na zemljišču na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovalni pas ali varovano območje, ali ki leži na vodnem ali priobalnem zemljišču, je potrebno pridobiti mnenje oz. soglasje pristojnega organa,
 - pri montaži sončne elektrarne na objekt se izvede samo preveritev obstoja varovanja s področja varstva kulturne dediščine in v kolikor gre za varovano območje je potrebno pridobiti mnenje oz. soglasje pristojnega organa,
 - investitor ima pridobljeno pravico graditi. Če se montaža izvaja ob objektu in je skrajna točka, ki jo naprava lahko doseže, oddaljena manj kot 1,5 metra od meje sosednjih zemljišč, pa mora imeti investitor tudi soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

V primeru, da so bili ob postavitvi elektrarn vsi navedeni pogoji izpolnjeni, za elektrarni pridobitev gradbenega oz. uporabnega dovoljenja ni potrebna. Če pogoji niso bili upoštevani oziroma, če se kasneje ugotovi, da bi investitor za gradnjo sončnih elektrarn moral pridobiti gradbeno oziroma uporabno dovoljenje, lahko inšpekcija zahteva legalizacijo objekta, v najslabšem primeru pa odredi rušenje oziroma odstranitev, pri čemer po zakonu stroške nosi investitor gradnje, torej služnostni upravičenec. Zgolj v primeru, da investitor ni znan, se za odgovorno osebo po GZ šteje zemljiškoknjižni lastnik zemljišča ali objekta, na katerem se izvaja gradnja. Tveganj, povezanih s potencialnim neskladjem z zakonodajo, torej načeloma ne nosi Naslovnik oziroma lastnik služočega objekta.

5. Obligacijska in stvarnopravna razmerja

(i) Razmerja med etažnimi lastniki

Kot kupec Nepremičnin, ki predstavljajo posamezne dele stavbe št. 823, bo Naslovnik vstopil v razmerja med etažnimi lastniki te stavbe. Skladno z določbami SPZ morajo etažni lastniki določiti upravnika, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov ter ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Prav tako morajo imeti na podlagi SPZ etažni lastniki sklenjeno pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero opredelijo način uporabe skupnih delov, način oblikovanja rezervnega sklada, pooblastila upravnika, ipd. Na podlagi pojasnil, ki smo jih prejeli od DUTB, obstoječi etažni lastniki stavbe nimajo sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih. Za stavbo ni oblikovan rezervni sklad, niti stavba nima upravnika. Ker sta trenutno vključena zgolj dva etažna lastnika (poleg DUTB še družba MONETIC, poslovne storitve, d.o.o.), sklenitev pogodbe in oblikovanje rezervnega sklada ni obvezno, lahko pa ta obveznost nastopi kasneje v primeru delne prodaje posameznih delov tretjim osebam.

V zvezi z etažno lastnino izpostavljamo, da etažni lastniki skladno z določili SPZ pravice in obveznosti na skupnih delih uresničujejo sorazmerno z njihovimi solastniškimi deleži, saj

obstoječi etažni lastniki stavbe nimajo sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih, ki bi to urejala drugače. Skupne dele lahko uporabljajo etažni lastniki le v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stavbe in splošnih skupnih delov (posli za obratovanje in vzdrževanje) je zato potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev. Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje z etažno lastnino kot celoto, določitev načina rabe etažne lastnine in določitev upravitelja stvari, pa je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. DUTB ima v lasti nekaj manj kot polovico idealnih deležev v stavbi. V zvezi z navedenim zato izpostavljamo predvsem tveganje, ki bi lahko bilo povezano s spremembo, preureditvijo oz. drugimi posegi na sami stavbi. Za take posege bi namreč Naslovnik kot nov lastnik moral pridobiti tudi soglasje družbe MONETIC, poslovne storitve, d.o.o., oziroma vsakokratnega bodočega lastnika oziroma lastnikov preostalih posameznih delov stavbe. S tem bi bile zato možnosti Naslovnika glede izvedbe potencialnih posegov omejene. Glede na to, da ni bil oblikovan rezervni sklad in torej trenutno ni nobenih zbranih sredstev za morebitna potrebna vzdrževalna in obnovitvena dela, lahko v prihodnje ta strošek bremeni Naslovnika.

(ii) *Razmerja z najemniki*

Kot izhaja iz Pregledanih Dokumentov, ima DUTB kot najemodajalec trenutno sklenjene štiri najemne pogodbe za skladiščne prostore z različnimi gospodarskimi družbami in samostojnimi podjetniki, in sicer:

- Najemno pogodbo št. NP-45-2020-357 z najemnikom VENEL MONTAŽE, VELIMIR GRUBELIČ s.p. za 94 m² skladiščnih prostorov v stavbi št. 710, za mesečno najemnino v znesku 286,7 EUR,
- Najemno pogodbo št. NP-46-2020-357 z najemnikom SEMESTAR d.o.o. za 275 m² pritličnih skladiščnih prostorov v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 838,75 EUR (z vključenim 22 % DDV),
- Najemno pogodbo št. NP-47-2020-357 z najemnikom Kovinarstvo Zupanič d.o.o. za 182 m² pritličnih skladiščnih prostorov v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 555,10 EUR (z vključenim 22 % DDV), in
- Najemno pogodbo št. NP-48-2020-357 z najemnikom ALEŠ GUMILAR s.p. za 204 m² pritličnih skladiščnih prostorov v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 622,20 EUR (z vključenim 22 % DDV).

Vse najemne pogodbe so bile sklenjene za določen čas, in sicer do 31. 1. 2021. Kot je v okviru postopka postavljanja vprašanj pojasnil DUTB, je kreditni odbor DUTB sicer že odobril podaljšanje najemnih pogodb pod istimi pogoji, vendar aneksov zaradi predvidenega podpisa prodajne pogodbe še niso podpisali, vsi obstoječi najemniki pa se strinjajo s podaljšanjem. Pri tem opozarjamo na dejstvo, da so v skladu z ZPSPP omenjene pogodbe konvertirale v pogodbe za nedoločen čas, saj najemniki tudi po preteku časa, za katerega so bile pogodbe sklenjene, poslovne prostore še naprej uporabljajo, najemodajalec pa v roku enega meseca po preteku tega časa ni vložil pri pristojnem sodišču zahteve za izdajo naloga za izpraznitve poslovnih prostorov. Posamezna najemna pogodba lahko preneha sporazumno ali s sodno odgovodjo, pri čemer odgovodni rok ne more biti krajši od enega leta, ne glede na določbe najemnih pogodb, ki trenutno v primeru spremembe najemodajalca določajo trimesečni odpovedni rok. ZPSPP prav tako določa, da najemna pogodba preneha, če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe ali poslovnega prostora po odloku občinske skupščine.

(iii) *Razmerja s služnostnimi upravičenci*

Kot lastnik Nepremičnin bo Naslovnik vstopil v razmerje s služnostnimi upravičenci, ki so na podlagi sklenjenih pogodb o ustanovitvi neprave stvarne služnosti na Nepremičninah pridobili neprave stvarne služnosti, ki so v zemljiško knjigo vključene z naslednjimi opisi:

- Služnost ID 14987054 v korist SC1, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.: »Neprava stvarna služnost z obsegom: s pravico za izgradnjo in postavitve fotovoltaične naprave - sončne elektrarne SE MTT 1. z nazivno močjo 1 MW kot sestavnega dela energetskega sistema na ostrejšu stavbo številka 803, s površino zemljišča pod stavbo v izmeri 10952 m², ki v naravi predstavlja proizvodno-skladiščni obrat, in zahodnem delu stavbe 613, s površino pod stavbo v izmeri 16354 m², ki v naravi

predstavlja proizvodno-skladišni obrat, na način iz načrta strehe in dvorišča, ki je priloga in sestavni del te pogodbe, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 019, 2000 Maribor; ter izvesti napeljavo in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, vzdrževanje sončne elektrarne, kar vključuje tudi prilagajanje tehničnemu napredku in razvoju sončno energetskih sistemov, postavitev dela prostora razdelilne postaje za postavitev elektro in krmilne opreme, izgradnja potrebne nove komunalne in energetske infrastrukture (transformatorska postaja, energetski vod, kabelske police ipd.), pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo in pravico stalnega in neomejenega dostopa pooblaščenih oseb (z najavo pri varnostniku oz. vratarju) služnostnega upravičenca, s časom trajanja neprave stvarne služnosti 25 let, v korist imetnice neprave stvarne služnosti in vseh njegovih pravnih naslednikov.«

- Služnost ID 15688944 v korist AC ENERGO trgovina in storive d.o.o.: »Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vknjiži neprava stvarna služnost z obsegom: - s pravico za izgradnjo in postavitev fotovoltaične naprave - sončne elektrarne SE MTT 2, z nazivno močjo 0,8 MW, kot sestavnega dela energetskega sistema na naslovu Kraljeviča Marka ulica 19, 2000 Maribor, in sicer na ostrejši stavbe številka 699, s površino zemljišča pod stavbo v izmeri 213 m², kot je razvidno iz načrta strehe in dvorišča, ki je priloga in sestavni del citirane pogodbe, ter izvedbo napeljave in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, vzdrževanje sončne elektrarne, kar vključuje tudi prilagajanje tehničnemu napredku in razvoju sončno energetskih sistemov, postavitev dela prostora razdelilne postaje za postavitev elektro in krmilne opreme, izgradnja potrebne nove komunalne in energetske infrastrukture (transformatorska postaja, energetski vod, kabelske police ipr.), pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo za čas trajanja neprave stvarne služnosti, ki znaša 25 let od dneva predvidenega priključka sončne elektrarne, to je do vključno dne 30.04.2038 oziroma kot je določeno v citirani pogodbi.«
- Služnost ID 15813675 v korist AC ENERGO trgovina in storive d.o.o.: »Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti št. 05/04/MTT-2/2913 z dne 15.04.2013, se vknjiži neprava stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil, kot je razvidno iz 5. člena citirane pogodbe, v trajanju 25 let od dneva podpisa pogodbe, to je do vključno 30.04.2038.«

Nadomestila za služnost so že bila plačana v celoti. Obe pogodbi o ustanovitvi neprave stvarne služnosti vsebujeta določilo o pogodbeni kazni v višini 60.000 EUR, ki jo mora plačati tista stranka, ki neupravičeno odstopi od pogodbe ali onemogoči izvajanje pogodbe drugi stranki. Med strankami pogodb je predvidena tudi pogodbeno odškodninska obveznost za morebitno škodo, ki jo povzročijo na sončni elektrarni oziroma na služehi nepremičnini. Pri tem opozarjamo, da služnostne pogodbe ne urejajo vprašanja, kaj se s součnimi elektrarnami zgodi po poteku dogovorjene dobe in koga bremenijo stroški odstranitve sončne elektrarne po njenem izteku. Potrebno bi bilo skleniti aneks s služnostnimi upravičenci ali morebitne takšne stroške upoštevati pri izračunu kupnine.

6. Ostala vprašanja

V okviru Poročila je Naslovník želel, da odgovorimo še na sledeča vprašanja:

1. Kako bi lahko lastnik sosednjih zemljišč ob Dravi oviral postopek obnove objektov oziroma gradnje na Nepremičninah?

Lastnik sosednjih nepremičnin bi načeloma lahko postopek obnove objektov oziroma gradnje na nepremičninah oviral kot stranski udeleženec v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Pri tem pojasnjujemo, da mu zgolj status lastnika sosednje nepremičnine še ne podeljuje pravice sodelovati v postopku, pač pa mora za udeležbo v postopku izkazati pravni interes. Tudi če je sosedu priznan pravni interes in s tem dovoljena udeležba v postopku, to ob upoštevanju pravilne priprave projektne dokumentacije in ustreznega vodenja upravnega postopka še ne pomeni, da lahko prepreči pridobitev gradbenega dovoljenja, lahko pa daje v postopku izjave, predloge, vlaga pravna sredstva, kar lahko postopek podaljša.

2. Na eni izmed sosednjih naj bi se nahajala trafo postaja v lasti Energetike Maribor. Kako lahko to vpliva na Naslovníka kot novega lastnika nepremičnin?

Na sosednji nepremičnini ID znak parcela 655 662/17 je vknjižena slodoča neprava stvarna služnost: »Neprava stvarna služnost z obsegom: s pravico za izgradnjo in postavitev transformatorske postaje ter srednjenažetnega kablovoda, ki je sestavni del sončne elektrarne, na način iz načrta lokacije transformatorske postaje in trase kablovoda, ki je priloga

in sestavni del te pogodbe, na naslovni Kraljeviča Marka ulica 019, 2000 Maribor ter izvesti napeljavo in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo in pravico stalnega in neomejenega dostopa pooblaščenih oseb (z najavo pri varnostniku oz. vratarju) imetnice neprave stvarne služnosti ter podjetja Elektro Maribor d.d., s časom trajanja neprave stvarne služnosti 25 let, v korist imetnice neprave stvarne služnosti in vseh njenih pravnih naslednikov, se nahaja transformatorske postaje ter srednjenaletostnega kablovoda, ki je sestavni del sončne elektrarne, na način iz načrta lokacije transformatorske postaje in trase kablovoda, ki je priloga in sestavni del te pogodbe, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 019, 2000 Maribor ter izvesti napeljavo in druge instalacije potrebne za obratovanje sončne elektrarne, pravica priključitve na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo in pravico stalnega in neomejenega dostopa pooblaščenih oseb (z najavo pri varnostniku oz. vratarju) imetnice neprave stvarne služnosti ter podjetja Elektro Maribor d.d., v korist SCI, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o. Na omenjeni nepremičnini se nahaja tudi del sončne elektrarne, zgrajene na podlagi neprave stvarne služnosti v korist AC ENERGO trgovina in storitve d.o.o.

Gre torej za služnosti, ki veljajo 25 let, enako kot tiste, vključene na Nepremičninah. Glede na to, da v služnostnih pogodbah ni dogovorjeno, ali bodo po poteku dogovorjene dobe elektrarne odstranjene ali bodo postale last lastnikov služnečih nepremičnin, lahko pride do situacije, ko bo potrebno s sosedom doseči dogovor o nadaljnji uporabi njegovih zemljišč za potrebe sončnih elektram.

Lastnik Nepremičnin sicer omenjenih služnosti ne potrebuje za priključitev na javno električno omrežje (nimo sončnih elektram), saj mu mora biti priključitev omogočen, uporabljajo pa se določbe, ki veljajo za nujno pot, torej morajo lastniki sosednjih nepremičnin po odločbi sodišča dopustiti, da ustrezni vodi potekajo po njihovih zemljiščih, če je to potrebno za priključitev na električno omrežje.

3. Kakšni so komunalni vodi na Nepremičninah?

Kot izhaja iz odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, so stavbe št. 613, 673, 699, 712 in 747 opremljene s cesto v protiprašni izvedbi, kanalizacijo, vodovodom, elektriko in javnim mestnim prevozom potnikov. Stavba 710 ni priključena na vodovodno omrežje. Komunalna opremljenost ni odvisna od namenske oziroma dejanske rabe nepremičnin, oziroma slednja nanjo ne vpliva, ko so parcele enkrat že opremljene.

DAVČNI DEL

1. Obdavčitev pri nakupu in prodaji nepremičnin

(i) Možnost obdavčitve transakcije z DDV

Za namene obdavčitve nepremičnin pri prodaji je potrebno ugotoviti za kakšno vrsto nepremičnin, ki so predmet prodaje, gre. Od opredelitve je odvisna naslednja ocena glede davčne obravnave transakcije:

- a. ali gre za prodajo nepremičnin, ki so vedno predmet obdavčitve z DDV (v primeru dobave stavbnih zemljišč na katerih ni stavb ali objektov ali dobava zazidanih stavbnih zemljišč, pri katerih še ni potekel dveletni rok od prve vselitve oziroma uporabe);
- b. ali gre za prodajo, pri kateri se stranki lahko dogovorita za obdavčitev z DDV (dobava ostalih zazidanih stavbnih zemljišč); in
- c. ali se prodaja in prenos nepremičnin obdavčita z 2% davkom na promet nepremičnin (DPN) in ne z DDV-jem (kadar prenosa nepremičnin ni mogoče obdavčiti z DDV).

Pri Nepremičninah gre za parcele, na kateri stojijo poslovne zgradbe s pisarnami, neopremljeni proizvodno-skladiščni objekti in skladišča ter dostopne ceste, ter jih tako za davčne namene uvrstimo med zazidana stavbna zemljišča, pri katerih je že potekel dvoletni rok od prve vselitve oziroma uporabe.

Dobava slednjih zazidanih stavbnih zemljišč je oproščena plačila DDV. Glede na to, da sta tako DUTB, kot tudi Naslovnik identificirana za namene DDV, se skladno s 45. členom ZDDV-1 načeloma lahko dogovorita, da bo ta Predvidena Transakcija vseeno obdavčena z DDV.

V primeru takšnega dogovora, bi v skladu s 76.a členom ZDDV-1 bil kupec tisti, ki bi po načetu obrnjene davčne obveznosti moral obračunati DDV. Ker se DDV in DPN izključujeta, se v primeru obdavčitve transakcije z DDV, DPN ne plača.

Vendarle pa za izbiro možnosti obdavčitve z DDV obstaja omejitev, in sicer mora imeti kupec takšnih nepremičnin pravico do celotnega odbitka obračunanega DDV. Celotni odbitek DDV je mogoč zgolj v primeru, če bi kupec (Naslovnik) skladno s 63. členom ZDDV-1 Nepremičnine uporabljal (oz. ima namen uporabljati) praviloma za namene svojih obdavčenih transakcij. Takšen namen pa mora davčni zavezanec ki pridobiva nepremičnino, v skladu s sodno prakso (UPRS sodba I U 44/2016) dokazati z obstojem objektivnih elementov oziroma okoliščin (predpogodbe, obstoječe druge pogodbenic zaveze in drugih pisnih dogovorov), ki z zadostno mero verjetnosti kažejo na to, da bo davčni zavezanec, ki nepremičnine pridobiva, le-te uporabljal izključno za namene obdavčenih transakcij.

Pri oceni, ali bo Naslovnik v primeru Nepremičnin lahko dokazoval obstoj takšnih objektivnih elementov in okoliščin, smo upoštevali načrte Naslovnika, skladno s katerimi bodo Nepremičnine pridobljene z namenom, da se komunalno uredijo ter nadalje prodajo ustreznemu investitorju, ki bo območje revitaliziral v skladu s strategijo "Melje mesto". V tem primeru bo šlo za takšno transakcijo, ki bi se skladno s 45. členom ZDDV-1 lahko obdavčila z DDV, če bo Naslovnik zagotovil ločeno knjigovodstvo in bo v času Predvidene Transakcije konkretno izkazal, z dokazi, ki jih FURS lahko preizkusi, da bo Nepremičnine pridobil z namenom nadaljnje prodaje. Dodatno je potrebno omeniti pojasnilo Upravnega sodišča v omenjenem postopku, konkretno v točki 17, da se sredstva za prodajo oz. odtujitev izkazujejo na ustreznih kontih/postavkah, saj "... da morajo poslovne knjige kazati podatke o opravljenih poslih v povezavi s finančnim položajem podjetja, tako, da se iz njih lahko sklepa tudi na namen... Za pravilno odločitev glede izkazovanja namena tožnika v času nabave predmetnih nepremičnin v zvezi z obravnavanimi nepremičninama pa mora tožnik, na katerem je dokazno breme, predložiti objektivna dokazila."

Nadaljnja prodaja mora biti v tem primeru obdavčena z DDV, v nasprotnem bo moral Naslovnik skladno z 68. členom ZDDV-1 DDV, ki si ga bo odbijal pri Predvideni Transakciji, popraviti za nazaj, oziroma plačati 2% DPN, v kolikor se kasneje izkaže, da pogoji za obdavčitev Predvidene Transakcije z DDV niso bili izpolnjeni.

(ii) *Davek na promet nepremičnin*

S plačilom DDV, ki si ga kupec lahko odbije, Transakcija, kot že predhodno omenjeno, ne zapade pod obdavčitev z 2 % DPN, ki se obračuna od pogodbene prodajne cene. Tega davka se za razliko od DDV ne da odbijati in predstavlja strošek transakcije. Skladno s 5. členom ZDPN-2 je zavezanec za davek prodajalec nepremičnine – DUTB, razen v primerih kadar skladno s 6. členom ZDPN-2 te obveznosti plačila 2 % DPN pogodbeno prevzame kupec (Naslovnik).

Ne glede na navedeno, pa je v primeru Predvidene Transakcije potrebno upoštevati, da bo kupec v tem primeru občina, na območju katere se Nepremičnine nahajajo. Skladno z določbo 2. člena ZDPN-2, prihodki od DPN pripadajo proračunu občine, kjer Nepremičnine ležijo – torej v primeru Predvidene Transakcije, proračunu Mestne občine Maribor. S tega vidika Naslovniku ob morebitnem pogodbenem določilu, da DPN v Predvideni Transakciji plača Naslovnik, to ne bi smelo predstavljati dodatne proračunske obremenitve Naslovnika iz naslova obveznosti DPN.

(iii) *Določbe glede obdavčenja v osnutkih prodajnih pogodb (št. PP-21-2021-357 in št. št. PP-31-2021-868)*

Osnutka prodajnih pogodb, ki smo ju pregledali v okviru Pregledanih Dokumentov, v 4. členu, ki govori o obdavčitvi, določata, da se bosta s tema pogodbama Naslovnik in DUTB dogovorila o obdavčitvi transakcij z 22 % DDV, ter da Naslovnik jamči, da je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Skladno z ugotovitvami pod zgoraj točko (i) bo v času Predvidene Transakcije potrebno objektivno izkazati, da bodo Nepremičnine predmet nadaljnje obdavčene prodaje.

2. Davčna obravnava obstoječih najemnih razmerij

Kot izhaja iz Pregledanih Dokumentov, ima DUTB kot najemodajalec trenutno sklenjene štiri najemne pogodbe za skladiščne prostore z različnimi gospodarskimi družbami in samostojnimi podjetniki, in sicer:

- Najemno pogodbo št. NP-45-2020-357 z najemnikom VENEL MONTAŽE, VELIMIR GRUBELIČ s.p. v stavbi št. 710, za mesečno najemnino v znesku 286,7 EUR,
- Najemno pogodbo št. NP-46-2020-357 z najemnikom SEMESTAR d.o.o. v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 838,75 EUR (z vključenim 22 % DDV),
- Najemno pogodbo št. NP-47-2020-357 z najemnikom Kovinarstvo Zupanič d.o.o. v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 555,10 EUR (z vključenim 22 % DDV), in
- Najemno pogodbo št. NP-48-2020-357 z najemnikom ALEŠ GUMILAR s.p. za 204 m² v stavbi št. 712, za mesečno najemnino v znesku 622,20 EUR (z vključenim 22 % DDV).

V primeru izvedbe Predvidene Transakcije, bi Naslovnik kot najemodajalec stopil v obstoječa najemna razmerja. Izmed naštetih, je pri treh najemnikih dogovorjeno obračunavanje najemnine z vključenim 22 % DDV. Davčna obravnava bo po izvedbi Predvidene Transakcije, skladno s pogodbami z najemniki, pri vseh treh ostala enaka, kar pa ne bo kakorkoli negativno vplivalo na Naslovnika kot najemodajalca, ki bo moral tem davčnim zavezancem na podlagi 45. člena ZDDV-1 izdajati račune z 22 % DDV, ki si ga bo nato najemnik odbijal v celoti kot njegov vstopni DDV.

3. Plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča s strani DUTB

V okviru Pregledanih Dokumentov nam je bila razkrita višina obveznost DUTB iz naslova NUSZ za Nepremičnine za leti 2021 in 2020. Iz predloženih podatkov iz glavne knjige je razvidno, da so bile vse obveznosti za plačila NUSZ s strani DUTB pravilno in pravočasno poravnane. Tudi obračun DDPO ustreza podatkom iz Pregledanih Dokumentov.

G. Obseg Poročila in Omejitve

V skladu s Splošnimi Pogoji Ketler & Partners, Naslovniku izročamo to Poročilo, ki naj se bere in razlaga skladno z Obsegom. Splošni Pogoji Ketler & Partners so dostopni na povezavi http://intranet.karapovicpartners.com/wp-content/uploads/link/Home/Management/Engagement_Agreement/Ketler&Partners/Ketler_ToB_1Jul20_SLO.pdf.

Poročilo temelji na naši analizi Pregledanih Dokumentov, ki so nam bili razkriti in smo jih pregledali do Presečnega datuma ter jih smatramo za relevantne glede na dogovorjen Obseg.

To poročilo vsebuje ugotovitve našega pravnega in davčnega skrbnega pregleda za namene Predvidene Transakcije. Namen tega poročila je identificirati ključna pravna in davčna vprašanja v zvezi z Nepremičninami ter Vam pomagati pri njihovem razumevanju in vrednotenju ter pri vaši odločitvi ali oziroma pod kakšnimi pogoji nadaljevati s Predvideno Transakcijo. To Poročilo nikakor ni predvideno kot priporočilo k nadaljevanju (oziroma opustitvi) predlaganih korakov, kar je izključno vaša poslovna odločitev. Namen Poročila zato ni in se ne sme razlagi kot pravno mnenje razen kolikor tako izrecno ne izhaja iz njegove vsebine.

Dogovorili smo se, da bomo skrbni pregled opravili v skladu z Obsegom.

Ta skrbni pregled je bil opravljen ob upoštevanju naslednjega:

- Poročilo temelji le na Pregledanih Dokumentih in informacijah pridobljenih v okviru postavljanja vprašanj.
- Pregledani Dokumenti morda ne predstavljajo vseh dokumentov, ki bi nam morali biti predloženi za opravo skrbnega pravnega in davčnega pregleda, in/ali morda ne vsebujejo vseh informacij, ki bi jih ocenjevali kot bistvene za Predvideno Transakcijo oz. ki jih vi ocenjujete kot relevantne za vašo odločitev ali nadaljevanje s Predvideno Transakcijo. Kadar je bil določen dokument in/ali informacija zahtevana vendar ni bila razkrita do Presečnega datuma, smo to jasno navedli v Poročilu. Kjer je to navedeno, nismo mogli pregledati dokumentov oz. ovrednotiti njihove vsebine v takšni meri, ki jo ocenjujemo kot ustrezno glede na Predvideno Transakcijo zaradi česar je vsebina Poročila v tem delu omejena.

- Nismo preverili verodostojnosti in/ali točnosti Pregledanih Dokumentov, niti informacij, ki so nam bile dane.
- To Poročilo je datirano na 14. 10. 2021 in ne vsebuje analize informacij in dokumentov, ki so nam bili dani oz. razkriti po Presečnem datumu. Pri pripravi Poročila ne bomo upoštevali nobenih informacij oz. dokumentov, s katerimi se bomo seznanili po Presečnem datumu. Nismo obvezani dopolnjevati Poročila s kakršnikoli dejstvi, informacijami, dogodki ali okoliščinami, ki jih zaznamo po Presečnem datumu.
- Kolikor Poročilo vsebuje informacije o dogovorih s tretjimi osebami, ki so zavezane k varovanju zaupnosti, kršitev takšne zaveze lahko povzroči prenehanje takšnega dogovora na zahtevo tretje osebe in/ali zahtevo za povrnitev škode zaradi kršitve.
- Predvidevali smo, da so bile vse informacije, ki jih je priskrbel DUTB v zvezi s Pregledanimi Dokumenti, točne in niso bile zavajajoče.
- Predvidevali smo, da je vsak od Pregledanih Dokumentov v celoti veljaven in učinkuje in, razen v primerih, ko je bilo to posebej naznanjeno, ni prenehal veljati ali je bil nadomeščen, ali popravljen (ne glede na pisno obliko) ter da, razen kjer je to izrecno navedeno v Poročilu, noben od Pregledanih Dokumentov ni bil kršen in zato v zvezi z njimi niso bile sprejete odločitve, ki bi povzročile prenehanje katerega od Pregledanih Dokumentov.
- Predvidevali smo, da vsi Pregledani Dokumenti, ki so bili razkriti v kopijah, ustrezajo originalom, prav tako smo predvidevali, da so vsi podpisi in žigi pristni.
- Predvidevali smo, da ima vsaka pogodbená stranka katerega od Pregledanih Dokumentov pravico, vsa pooblastila in pristojnosti za primerno izvrševanje in izvajanje svojih pravic in dolžnosti, ki izhajajo iz posameznega Pregledanega Dokumenta in je naredila vse kar je potrebno, da jih je izvajala na način, kot je določen v relevantnem Pregledanem Dokumentu ter da so te obveznosti pravno izvršljive.
- Predvidevali smo, da so vse informacije, ki smo jih pridobili pri pregledovanju relevantnih registrov oz. so vsebovane v Pregledanih

Dokumentih, popolne, pravilne in niso zavajajoče.

- Nismo kvalificirani, da bi ocenjevali možne poslovne ali finančne posledice katerekoli od Pregledanih Dokumentov oziroma njihovo pomembnost ali sprejemljivost za Vas.

Spodnje določbe določajo Obseg glede na Predvideno Transakcijo:

- a. Obseg našega dela in storitev zajema le pravno in davčno analizo pravnih in davčnih vprašanj in rizikov, ki se nanašajo na Nepremičnine.
- b. To Poročilo ne predstavlja popolnega nasveta glede specifičnih pravnih in davčnih vprašanj v povezavi z Nepremičninami. Njegov namen je izpostaviti tista ključna pravna in davčna vprašanja, ki jih na podlagi Pregledane Dokumentacije ocenjujemo kot pomembna glede na Predvideno Transakcijo. Podroben opis vsakega Pregledanega Dokumenta ni vključen.
- b. Nismo preverjali, pregledali, prosojali in upoštevali finančnih, davčnih, računovodskih in poslovnih zadev DUTB. Prav tako nismo upoštevali nobenih ocen ali napovedi, ki naj bodo pretehtane z vaše strani.

Skrbni pregled smo opravili z vidika slovenskega prava, kot je v veljavi na Presečni datum.

Poročilo je namenjeno izključno Naslovniku in se nanj ne sme zanesti nobena druga fizična ali pravna oseba. Na Vašo posebno pisno zahtevo, Vam bomo sporočili pogoje, pod katerimi se lahko na Poročilo zanesejo tudi tretje osebe.

Brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja s strani Ketler & Partnerji:

- a. se na to Poročilo ni dopustno sklicevati ali ga citirati v celoti ali v delu, v katerem koli pisanju, registracijski izjavi, ponudbi, publikaciji, kreditni ali drugi pogodbi; in
- b. se tega Poročila ne sme deliti z nikomer, v celoti ali v delu.

PRILOGA 1: Grafični prikaz Nepremičnin

Slika 1 Grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet Predvidene Transakcije (vir: GURS)



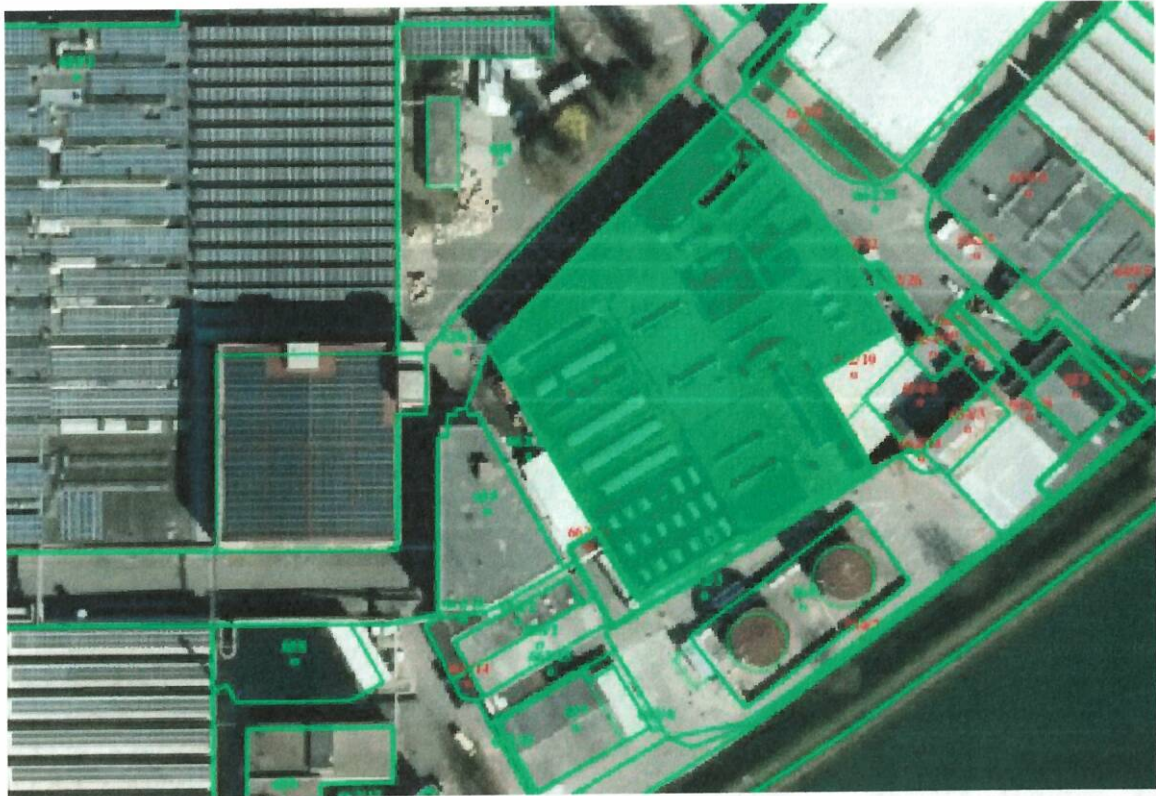
parcela 655 620/1



parcela 655 624/1



parcela 655 628



parcela 655 652



parcela 655 617/4



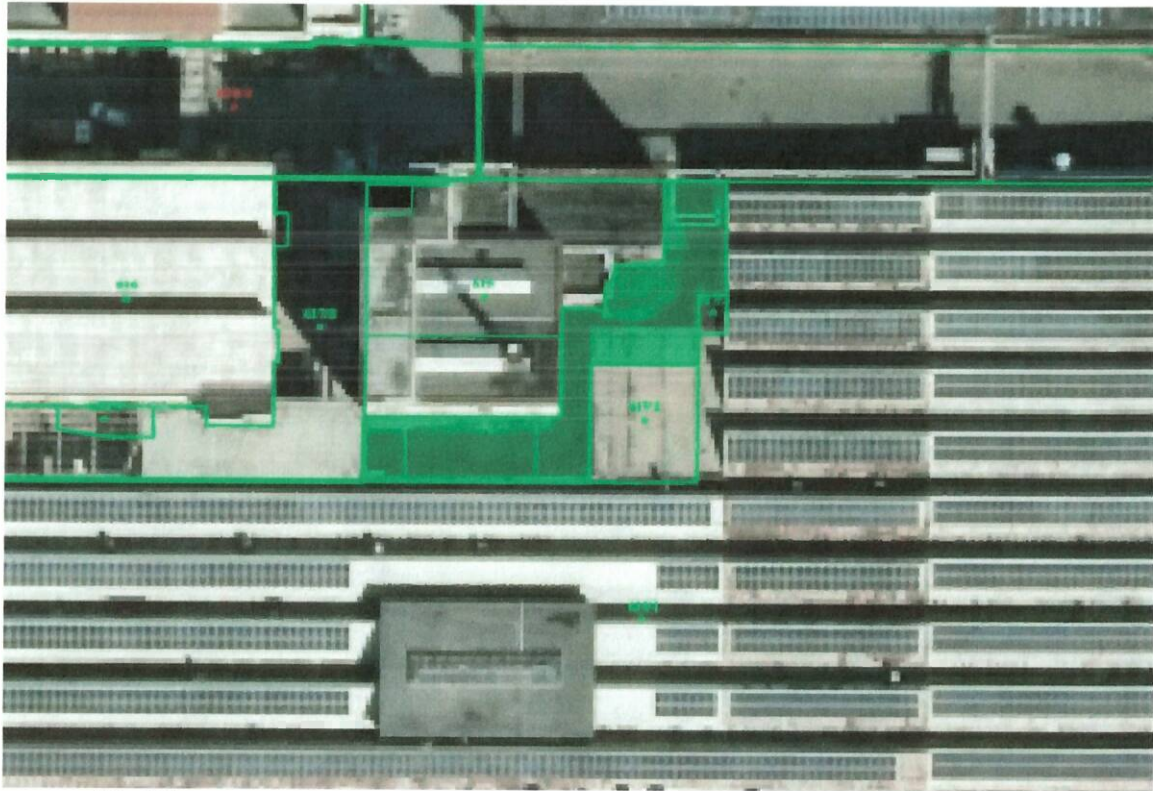
parcela 655 617/6



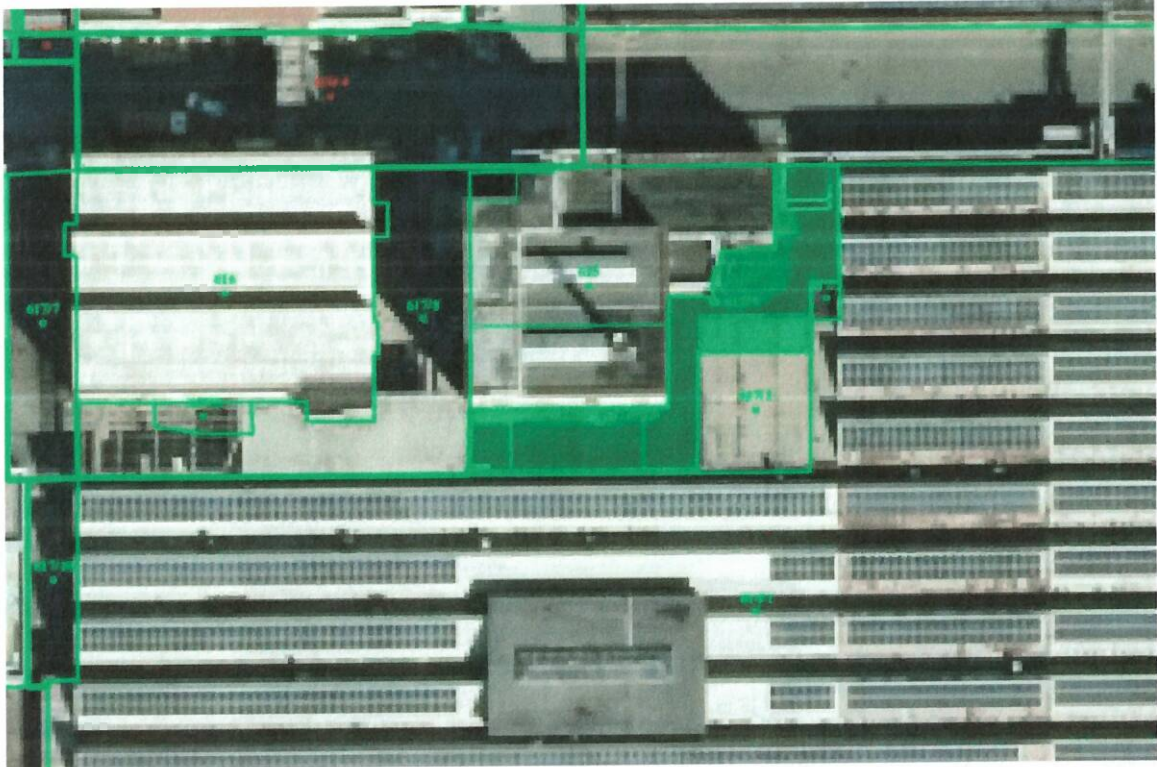
parcela 655 617/7



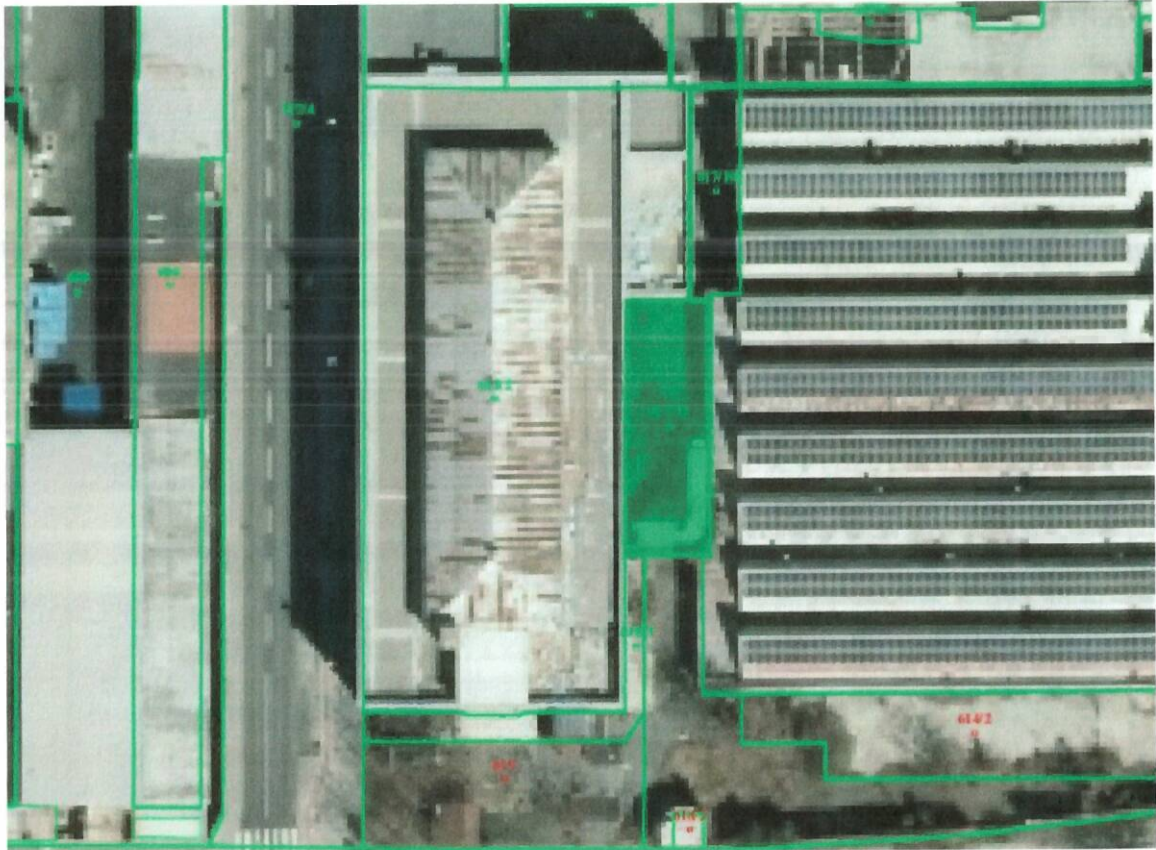
parcela 655 617/8



parcela 655 617/9



parcela 655 617/9



parcela 655 617/11



stavba 655-823

PRILOGA 2: Seznam Pregledanih Dokumentov

- Odmera NUSZ 2021
- Gradbena in uporabna dovoljenja za objekte nekdanje Mariborske tekstilne tovarne Maribor – LM – 1411/20
- Prodajna pogodba št. PP-21-2021-357
- Prodajna pogodba št. PP-31-2021-868
- Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti SC-11-1
- Aneks št. 1 k Pogodbi o ustanovitvi neprave stvarne služnosti SC-11-1
- Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti SC-11-2
- Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti 05/04/MTT-2/2913
- Najemna pogodba št. NP-48-2020-357
- Najemna pogodba št. NP-47-2020-357
- Najemna pogodba št. NP-46-2020-357
- Najemna pogodba št. NP-45-2020-357
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3515-2109/2021-2



Območje bivše tekstilne tovarne MTT

