



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: 4780-453/2021-20

Datum: 04.04.2022



**GMS – 654**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 32. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla - pridobitev nepremičnine, parcela št. 2471/3 k.o. 680 - Tezno – Zdravstvena postaja Tezno
- GRADIVO PRIPRAVIL:** SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE  
Služba za pravne zadeve
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALECI:** mag. Mateja Cekić, sekretar, vodja Urada za finance in proračun  
Irena Železnik, podsekretar, SSZ, Služba za pravne zadeve
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o predhodnem pisnem soglasju k osnutku besedila pravnega posla za pridobitev nepremičnine, parcela št. 2471/3 k.o. 680 – Tezno – Zdravstvena postaja Tezno.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



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

Številka: 4780-453/2021-20

Datum: 04.04.2022



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla - pridobitev nepremičnine, parcela št. 2471/3 k.o. 680 - Tezno - Zdravstvena postaja Tezno
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Osnutek pogodbe 2. Cenitveno poročilo

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Železnik, podsekretar	SSZ SPZ	5.4.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Lidija KREBL, univ. dipl. prav. vodja sekretariata	SSZ	6.4.2022	
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 <u>Alenka Iskra</u>	Kabinet župana	6.4.2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6.4.2022	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana		
------------------------------------	--------------	----------------	--	--

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, št. 10/2011, 8/2014, 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... redni seji, dne ..... sprejel

**SKLEP**  
**o soglasju k osnutku besedila pravnega posla za pridobitev nepremičnine**

1.

Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za pridobitev nepremičnine, ID znak: parcela 680 2471/3.

Številka: 4780-388/2021-3

Datum:

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

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **Uvodna pojasnila in pravna podlaga:**

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju ZZZS) je na spletni strani ZZZS objavil javno dražbo za prodajo poslovnega nepremičninskega kompleksa Tezno, Zagrebška cesta 84A, Maribor, pod št. 352-30/2020-DI/194 z dne 26.10.2021. Izklicna cena za zgoraj zapisano nepremičnino je bila 756.000 EUR. Javna dražba je bila predvidena 9.12.2021.

Mestna občina Maribor je v mesecu novembru 2021 uspela ustaviti javno dražbo za prodajo poslovnega nepremičninskega kompleksa Tezno, Zagrebška cesta 84A, Maribor, kjer deluje Zdravstvena postaja Tezno, Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZP Tezno). Mestna občina Maribor je Zdravstvenemu domu dr. Adolfa Drolca Maribor predlagala, da zagotovi finančna sredstva za nakup ZP Tezno.

Svet zavoda Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor je na 8. korespondenčni seji, ki je potekala od 19.11.2021 do 26.11.2021, sprejel sklep, da ob ugotovitvi presežka prihodkov nad odhodki za leto 2021 prerazporedi finančna sredstva v višini 771.120,00 EUR na Mestno občino Maribor. (Finančna sredstva v višini 771.120,00 EUR vključuje kupnino v višini 756.000,00 in 2 % davek na promet nepremičnin)

ZZZS je javno dražbo ustavil s sklepom, št. 352-30/2020-DI/239 z dne 1.12.2021.

Za dne, 7.4.2022 je predvidena 12. redna seja sveta zavoda Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca, na kateri bodo odločali o razporeditvi ugotovljenega presežka za leto 2021, med drugim tudi o sredstvih v višini 771.120,00 EUR za nakup ZP Tezno.

Glede na to, da bo pogodbeno vrednost presegala 500.000,00 EUR, je potrebno predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla, 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). Organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, mora za pravne posle ravnanja, pri katerih 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.

V tej zadevi je predvidena sklenitev neposredne prodajne pogodbe med ZZZS kot prodajalcem, Mestno občino Maribor, kot kupko, in Zdravstvenim domom dr. Adolfa Drolca Maribor kot dosedanjim najemnikom oz. uporabnikom, v skladu s 54. členom v povezavi s 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

### **Predmet pogodbe in cena**

Predmet pogodbe je nepremičnina, parcela 680 2471/3 v površini 4.232 m<sup>2</sup>, (od tega je zemljišče pod stavbo v izmeri 1250 m<sup>2</sup>), s stavbo, št. 5415 iste k.o., površine 1.069,80 m<sup>2</sup>, na naslovu Zagrebška cesta 84 A, Maribor in se v naravi uporablja kot ZP Tezno, brez pomične opreme v njem.

Nepremičnino je ocenil Marko Lavrenčič, sodni cenilec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v cenitvenem poročilu z dne 5.6.2021 in datumom ocenjevanja 27.5.2021, po katerem ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša 756.000,00 EUR.

ZZZS želi prodati Mestni občini Maribor zgoraj navedeno nepremičnino po ocenjeni tržni vrednosti 756.000,00 EUR.

Mestna občina Maribor je vlogi za ustavitev javne dražbe izkazala javni interes za pridobitev nepremičnine, parcela št. 680 – 2471/3, stavba št. 5415 po izklicni ceni, to je 756.000,00 EUR. Mestna občina Maribor bo plačala 2 % davek na promet nepremičnin, v primeru, da FURS ne bo priznal davčne oprostitve.



Orto foto posnetek iz leta 2019

### Finančna sredstva:

Finančna sredstva za nakup navedene nepremičnine se zagotavljajo s prerazporeditvijo ugotovljenega presežka za leto 2021 javnega zavoda, Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor na Mestno občino Maribor, v višini 771.120,00 EUR (756.000,00 EUR tržna vrednost nepremičnine in 15.120,00 EUR davek na promet nepremičnin, v primeru odmere davka).

### Cilj pridobitve nepremičnine:

Mestna občina Maribor je z ustavitvijo javne dražbe preprečila, da bi nepremičnino odkupil privatni dražitelj in preprečila, da bi moral Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor predčasno prenehati opravljati zdravstveno dejavnost na tej lokaciji.

S pridobitvijo nepremičnine ZP Tezno se zagotavlja nemotena kontinuiteta izvajanja zdravstvene oskrbe na območju MČ Tezno do izgradnje nove ZP Tezno.

Osnutek besedila pravnega posla:

**ZAVOD ZA ZDRAVSTVENO ZAVAROVANJE SLOVENIJE**, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, matična številka 5554195000, ident. št. za DDV in davčna številka SI 41698070, ki ga zastopa generalna direktorica doc. dr. Tatjana Mlakar (v nadaljevanju: **prodajalec**)

in

**MESTNA OBČINA MARIBOR**, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka 5883369000, ident. št. za DDV in davčna številka SI 12709590, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič (v nadaljevanju: **kupka**)

ter

**ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR**, Ulica talcev 9, 2000 Maribor, matična številka 5054095000, ident. št. za DDV in davčna številka SI 49672509, ki ga zastopa direktor prim. doc. dr. Jernej Završnik (v nadaljevanju: **ZD MARIBOR, sopodpisnik**)

## sklenejo PRODAJNO POGODBO

### 1. člen Uvodne ugotovitve

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je prodajalec lastnik poslovnega nepremičninskega kompleksa, ki ga tvori zemljišče parc. št. 2471/3 k.o. 680 Tezno, površine 4232 m<sup>2</sup> (od tega zemljišče pod stavbo v izmeri 1250 m<sup>2</sup>), s stavbo št. 5415 iste k.o., površine 1.069,8 m<sup>2</sup>, ki ima naslov Zagrebška cesta 84 A, Maribor in se v naravi uporablja kot Zdravstvena postaja Tezno, brez pomične opreme v njej, vse skupaj ID znak parcela 680 2471/3 (v nadaljevanju: nepremičnina);
- da je prodajalčeva inventarna številka za navedeno zemljišče 215681, za navedeno stavbo pa 215682;
- da je navedena stavba grajena fazno (v treh delih – po podatkih prodajalca so se deli izgradili v letih 1940-1942 in 1984, ob zadnji dogradnji leta 1984 je bila izvedena tudi obnova starejših delov stavbe);
- da je nepremičnina obremenjena z zemljiškoknjižno vpisanimi stvarnimi pravicami, kot sledi:
  - z vknjiženo nepravo stvarno služnostjo v korist ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., z vsebino razvidno iz zemljiške knjige (ID pravice 11015751),
  - z vknjiženo nepravo stvarno služnostjo v korist TELEKOM SLOVENIJE, d.d, z vsebino razvidno iz zemljiške knjige (ID pravice 21460453),
  - z vknjiženo stvarno služnostjo vožnje z osebnimi vozili in peš hoje po obstoječi poti v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št. 1250/3 in 1251/3, oboje k.o. 680 Tezno, z vsebino razvidno iz zemljiške knjige (ID pravice 18840516),
  - v primeru, da bo v času sklepanja te prodajne pogodbe že vknjiženo, se doda še: z vknjiženo stvarno služnostjo vožnje z osebnimi vozili in peš hoje po obstoječi poti v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 1250/2 k.o. 680 Tezno;
- da je nepremičnina obremenjena še s potencialnimi nevknjiženimi bremenami oziroma so z njo povezana tveganja in omejitve iz naslova obstoja javne ceste, morebitnega priposestevanja služnosti oziroma zasedbe dela zemljišča s strani tretjih ter s tem morebiti povezani postopki za ureditev stanja, kot sledi:
  - del zemljišča na vzhodni strani je javna cesta (kategorizirana kot gospodarska javna infrastruktura, mestna ali krajevna cesta, šifra odseka 250781),
  - skrajno severovzhodno na zemljišču poteka utrjena dovozna pot do dveh stanovanjskih stavb, v korist ene (parc. št. 1250/3 in 1251/3, obe k.o. 680 Tezno) je v zemljiški knjigi vpisana služnost vožnje z osebnimi vozili in peš hoje, lastnik/uporabnik druge

- (parc. št. 1250/2 k.o. 680 Tezno) pa uporablja to pot brez vknjižene služnosti (v času priprave osnutka te pogodbe), dodatno pa je s postavitvijo manjšega objekta še uzurpiral manjši del zemljišča predmetnega kompleksa,
- v primeru, da bo v času sklepanja te prodajne pogodbe že vknjižena služnost poti tudi za vsakokratnega lastnika parc. št. 1250/2 k.o. 680 Tezno, se zgornja podalineja nadomesti z: skrajno severovzhodno na zemljišču je lastnik/uporabnik parc. št. 1250/2, k.o. 680 Tezno s postavitvijo manjšega objekta uzurpiral manjši del zemljišča predmetnega kompleksa,
  - na jugozahodni strani zemljišča del parkirnih površin sosednjih parcel potencialno sega na zemljišče predmetnega kompleksa (potencialno, ker parcelna meja v tem delu še ni dokončno urejena);
- da iz digitalnega potrdila o namenski rabi zemljišča Mestne občine Maribor z dne 17.9.2021 izhaja, da je parc. št. 2471/3, k.o. 680 Tezno po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja ter da občina in država nimata zakonite predkupne pravice, prav tako niso razvidno nobeni omejevalni ukrepi, ki bi vplivali na promet z nepremičnino;
  - da je nepremičnino ocenil Marko Lavrenčič, sodni cenilec in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin iz Domžal, v cenitvenem poročilu z dne 5.6.2021 in datumom ocenjevanja 27.5.2021, po katerem ocenjena vrednost nepremičnine znaša 756.000,00 EUR;
  - da se skladno s 54. členom v zvezi s 4. odstavkom 2. člena ZSPDSLS-1 nepremičnina prodajalca kot javnega zavoda lahko proda po metodi neposredne pogodbe, če je pridobitelj pravna oseba javnega prava;
  - da je kupka pravna oseba javnega prava;
  - skladno s 1. odstavkom 26. člena ZSPDSLS-1 ima kupka pridobitev nepremičnine po tej pogodbi uvrščen v veljavni Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2022;
  - da je bilo skladno s 5. odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1 pridobljeno predhodno pisno soglasje mestnega sveta Mestne občine Maribor k osnutku besedila te pogodbe, to soglasje z dne \_\_. \_\_. 2022 pa je priloga sklenjene pogodbe;
  - da je imel prodajalec v času od \_\_. \_\_. 2022 do (vključno) \_\_. \_\_. 2022 na svoji spletni strani objavljeno namero za sklenitev predmetne neposredne prodajne pogodbe št. \_\_, kot zainteresirana oseba za nakup pa se je prijavila kupka;
  - da prodajalec v času sklepanja te pogodbe nepremičnino oddaja v najem, in sicer ima z ZD MARIBOR, katerega soustanoviteljica je kupka, sklenjeno Najemno pogodbo št. 352-14/2019-DI/54 z dne 9.8.2021, za čas od 1.8.2021 do (vključno) 31.7.2026;
  - da je imel prodajalec z ZD MARIBOR pred zgoraj citirano najemno pogodbo za del nepremičnine sklenjeno Najemno pogodbo z dne 12.12.1995, za nedoločen čas, z uporabo od 1.7.1995 dalje, ki je bila večkrat spremenjena z aneksi (Aneks št. 1 z dne 28.6.1996, Aneks št. 2 z dne 13.3.2001, Aneks št. 3 z dne 17.2.2012, Aneks št. 4 z dne 12.6.2012 in Aneks št. 5 z dne 15. 10. 2014);
  - da skladno z zakonom kupka s prenosom lastninske pravice vstopi v položaj najemodajalca veljavne najemne pogodbe, ki jo je ZZZS sklenil z ZD MARIBOR za nepremičnino;
  - da namerava sredstva za plačilo kupnine in morebitnega davka na promet nepremičnine kupki zagotoviti ZD MARIBOR, ki je predviden kot bodoči upravljavec te nepremičnine po ZSPDSLS-1;
  - da bo kupka brez nepotrebnega odlašanja nepremičnino predala v upravljanje ZD MARIBOR;
  - da glede na vse okoliščine ne bi bilo primerno, da bi bila kupka najemodajalka, ZD MARIBOR pa nadaljnji najemnik nepremičnine, zato pogodbene stranke s to prodajno pogodbo sočasno tudi prekinjajo navedeno najemno pogodbo, pod ustreznim odložnim pogojem, in je zato ZD MARIBOR prav tako stranka te prodajne pogodbe;
  - da je prodajalec kupki po e-pošti dne 23.3. 2022 za stavbo, ki je predmet te pogodbe, posredoval veljavno energetska izkaznico za stavbo.

## **2. člen** ***Predmet pogodbe***

Prodajalec proda kupki v 1. členu navedeno nepremičnino z ID znakom parcela 680 2471/3.

Prodajalec proda, kupka pa kupi nepremičnino za ceno 756.000,00 EUR.

Kupka plača kupnino 30. dan od prejema e-računa na transakcijski račun prodajalca št. SI56 0110 0603 0274 014, odprt pri Banki Slovenije, s sklicem (referenco), zahtevanim v izdanem e-računu. Če zadnji dan roka sovpada z dnem, ko je po zakonu dela prost dan oziroma v plačilnem sistemu TARGET ni opredeljen kot plačilni dan, se za zadnji dan roka šteje naslednji delavnik oziroma naslednji plačilni dan v sistemu TARGET. Prodajalec kupki po sklenitvi te pogodbe brez nepotrebne odlašanja izda e-račun za plačilo kupnine ter ji ga posreduje.

Če kupka v roku iz predhodnega odstavka ne plača kupnine, je ta pogodba razvezana po samem zakonu, razen če prodajalec po preteku roka nemudoma (najkasneje v 3 delovnih dneh) obvesti kupko, da zahteva izpolnitev obveznosti plačila kupnine. V slednjem primeru kupka prodajalcu dolguje tudi zakonske zamudne obresti za vsak dan zamude.

Če prodajalec v skladu s predhodnim odstavkom zahteva izpolnitev obveznosti plačila kupnine po preteku roka iz tretjega odstavka tega člena, pa je kupka ne izpolni niti v primernem dodatnem roku, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od pogodbe, razen če neizpolnjen ostane le neznaten del kupnine.

## **3. člen** ***Izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila***

Prodajalec izstavi in po prejemu celotne kupnine iz 2. člena te pogodbe kupki brez nepotrebne odlašanja izroči po notarju overjeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis njene lastninske pravice na nepremičnini z vsemi potrebnimi prilogami.

Kupka predhodno opravi vsa dejanja, ki bodo z njene strani potrebna za izvedbo notarske overitve podpisa prodajalca na navedenem dovolilu, vključno s plačilom morebitnega davka na promet nepremičnine, če bi davčni organ morebiti presodil, da ni podlage za oprostitev.

## **4. člen** ***Spremembe v zvezi z obstoječim najemnim razmerjem***

Pogodbene stranke se dogovorijo, da z iztekom koledarskega meseca, v katerem pride do sklenitve te prodajne pogodbe, preneha veljati Najemna pogodba št. 352-14/2019-DI/54 z dne 9. 8. 2021. Najemnik ZD MARIBOR je dolžan prodajalcu kot najemodajalcu pravočasno poravnati vse svoje pogodbene obveznosti, ki so v zvezi s predmetom najema nastale ali nastanejo do prenehanja najema oziroma ki se nanašajo na čas pred prenehanjem najema, vključno z najemninami za čas do prenehanja najema in morebitnim poračunom materialnih stroškov.

V predhodnem odstavku dogovorjeno sporazumno predčasno prenehanje najemnega razmerja velja pod pogojem, da kupka do poteka roka za plačilo kupnine, prvotnega ali morebitnega podaljšanja, plača kupnino, kot je dogovorjeno s to prodajno pogodbo.

## **5. člen** ***Jamstvo prodajalca in stanje nepremičnine***

Razen izjem, navedenih v 1. členu te prodajne pogodbe, ki jih kupka sprejema in prevzema nase, prodajalec kupki zagotavlja, da je nepremičnina prosta stvarnopравnih bremen in da v njihovo breme nobena tretja oseba nima stvarnopравnih ali obligacijskopравnih zahtevkov (razen morebiti nastalih, a še nezapadlih terjatev iz naslova obratovalnih in vzdrževalnih stroškov).

Nadalje prodajalec kupki zagotavlja, da se bo od dneva sklenitve te prodajne pogodbe dalje do njene zemljiškoknjižne realizacije vzdržal vseh ravnanj, povezanih s prenosom lastninske pravice na nepremičnini tretjim, ustanovitvijo ali vpisom bremen ali katerihkoli pravic tretjih na tej nepremičnini



(razen, če bo imel za to soglasje kupke) in da bo v primeru katerekoli, s tem povezane, zahteve s strani tretjega o tem takoj obvestil kupca. Ne glede na navedeno v prejšnji povedi, ima prodajalec pravico izvrševati dejanja, s katerimi varuje svoje upravičene interese, če kupka opusti svojo dolžnost iz 1. odstavka 7. člena te pogodbe.

Prodajalec kupki ne jamči za popolno točnost podatkov o površinah in gradnji nepremičnine oziroma stavbe, ki je njen del (podatki so povzeti iz evidenc GURS oziroma pridobljeni od tretjih oseb).

Kupki je znana lega, velikost in siceršnje stanje nepremičnine z okolico, tako da zoper prodajalca glede tega nima ugovorov in pripomb (načelo »videno – kupljeno«).

## **6. člen**

### ***Izročitev prodane nepremičnine v posest ter ureditev razmerij z dobavitelji storitev/blaga***

Prodajalec, ki praviloma zadnji podpiše to prodajno pogodbo, brez nepotrebnega odlašanja pisno obvesti najemnika ZD MARIBOR o sklenitvi te prodajne pogodbe, praviloma po e-pošti. S tem se bo štel, da je kupki nepremičnina predana v posredno lastniško posest (izročitev na dolgo roko).

Prodajalec, kupka in ZD MARIBOR z medsebojnim sodelovanjem poskrbijo, da so dobavitelji storitev/blaga, potrebnih za obratovanje nepremičnine, zlasti Zavod PPC TEZNO, pravočasno obveščeni o spremembi lastništva in prenehanju najema nepremičnine ter da se po potrebi prekinajo ali spremenijo stare ali sklenejo nove pogodbe z vsebino, ki bo ustrezala spremembi lastništva in prenehanju najema.

Do ureditve razmerij iz predhodnega odstavka ZD MARIBOR v skladu z dosedanjo prakso in dogovori kot uporabnik nepremičnine pokriva stroške storitev/blaga, potrebnih za vzdrževanje in obratovanje nepremičnine (električna energija, ogrevanje, komunalne storitve, elektronske komunikacijske storitve, čiščenje, varovanje, deratizacija, dimnikarske storitve, urejanje pripadajočega zemljišča, itd.).

## **7. člen**

### ***Vknjižba lastninske pravice in izvedbeni stroški***

Vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo lahko predlaga prodajalec ali kupka. Kupka se zaveže, da bo v roku 1 meseca od prejema za vknjižbo ustrezne listine predlaga vpis lastninske pravice na ustrezen način, sicer trpi vse posledice opustitve te dolžnosti in mora prodajalcu povrniti vse stroške in izgube, ki bi jih prodajalec morebiti imel zaradi kupkine opustitve zemljiškoknjižne realizacije te pogodbe.

Prodajalec plača stroške notarske overitve podpisa svoje zakonite zastopnice na ločeno izstavljenem zemljiškoknjižnem dovolilu k predmetni pogodbi, ostale stroške v zvezi z realizacijo te pogodbe, vključno z morebitnim davkom na promet nepremičnine, če bi davčni organ morebiti presodil, da ni podlage za oprostitev, pa nosi kupka. Če katerega od teh stroškov njihovemu prvotnemu upniku (npr. FURS-u ipd.) morebiti namesto kupke plača prodajalec, kupka prodajalcu povrne, kar je slednji plačal iz tega naslova.

## **8. člen**

### ***Protikorupcijska klavzula***

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist 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 organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku je nična.

**9. člen**  
**Skrbniki pogodbe**

Odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe (skrbnik pogodbe) je: - na strani prodajalca: Romana Spruk, tel. 01 30 77 289, e-pošta [romana.spruk@zzzs.si](mailto:romana.spruk@zzzs.si), - na strani kupke: Irena Železnik, tel. 02 22 01 422, e-pošta [irena.zeleznik@maribor.si](mailto:irena.zeleznik@maribor.si), - na strani sopodpisnika:

V primeru menjave odgovornih oseb za izvajanje te pogodbe se pogodbene stranke le medsebojno pisno obvestijo.

**10. člen**  
**Končne določbe**

Pogodba je sklenjena pod pogojem, da so kupki s strani ZD MARIBOR do poteka roka za plačilo kupnine, prvotnega ali morebitnega podaljšanega, zagotovljena sredstva za plačilo kupnine.

Pogodbene stranke bodo morebitne spore, ki bi izhajali iz te pogodbe, poskušale rešiti sporazumno z dogovarjanjem, če to ne bo mogoče, pa pred krajevno in stvarno pristojnim sodiščem.

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke. Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne samo v pisni obliki.

Pogodba je podpisana v petih izvodih, od katerih sta dva namenjena za postopek morebitne odmere in plačila davka na promet nepremičnine ter notarsko overitev zemljiškoknjižnega dovolila, en izvod je namenjen prodajalcu, en izvod kupki in en sopodpisniku. Notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo z obvezno priloženim davčno potrjenim izvodom te pogodbe po zaključku zemljiškoknjižnega postopka obdrži kupka.

Številka: 478-5/2022-DI/\_\_\_

Številka: 4780-453/2021-\_\_\_

PRODAJALEC:

KUPKA:

**ZZZS**

**MESTNA OBČINA MARIBOR**

generalna direktorica

župan

doc. dr. Tatjana Mlakar

Aleksander Saša Arsenovič

Datum: .....

Datum: .....

Številka: \_\_\_\_\_

SOPODPISNIK:

**ZD MARIBOR**

Direktor:

prim. doc. dr. Jernej Završnik

Datum:

## CENITVENO POROČILO

Naloga:

**Izdelava ocene tržne vrednosti ter variant primerne najemnine za nepremičnino:  
stavba Zagrebška cesta 84A, 2000 Maribor, s pripadajočim zemljiščem  
(parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.).**



Naročnik:

**Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Miklošičeva cesta 24, 1507 Ljubljana**

ID poročila: **2021-17-22**

Izdelal: Marko Lavrenčič, sodni cenilec, cenilec stvarnega premoženja

Datum ocenjevanja: **27. 05. 2021**

## KAZALO

1	POVZETEK POROČILA IN MNENJE O VREDNOSTI .....	3
2	UVODNI DEL / OBSEG DELA.....	4
2.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga .....	4
2.2	Naročnik .....	4
2.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice.....	4
2.4	Valuta ocenjevanja vrednosti.....	4
2.5	Namen ocenjevanja vrednosti .....	4
2.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda .....	5
2.7	Datumi.....	6
2.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti .....	6
2.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša.....	6
2.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke .....	7
2.11	Opis poročila.....	8
2.12	Izjava ocenjevalca.....	9
2.13	Izjava naročnika.....	9
3	POROČILO.....	9
3.1	Analiza nepremičninskega trga .....	9
3.2	Analiza soseske.....	11
3.3	Analiza in opis nepremičnine .....	12
3.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov.....	12
3.3.2	Opis stavbe .....	12
3.3.3	Opis prostorov.....	14
3.3.4	Opis zemljišča .....	17
3.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic.....	18
3.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe.....	18
3.4.2	Ocena tržne vrednosti kompleksa - način tržnih primerjav .....	19
3.4.3	Ocena primerne najemnine za kompleks.....	22
3.4.4	Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno koriščen od julija 2018 .....	23
3.4.5	Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno koriščen od aprila 2019.....	24
3.4.6	Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno koriščen od maja 2020.....	25
3.5	Ocena vrednosti - povzetek in sklep .....	26
4	PRILOGE.....	27
4.1	Potrdilo - kvalifikacije ocenjevalca .....	27
4.2	Podatki GURS.....	29
4.3	Pogoji najema.....	32
4.4	Gradbeno in uporabno dovoljenje .....	37
4.5	Fotografije z lokacije .....	43
4.6	Predstavitev: realizirane prodaje prostorov za zdravstveno dejavnost, Maribor.....	50
4.7	Predstavitev: realizirane oddaje prostorov za zdravstveno dejavnost, Slovenija.....	52
4.8	Predstavitev: realizirane prodaje stavbnih zemljišč – Maribor Tezno .....	55
4.9	Predstavitev: realizirane prodaje zemljišč cesta/parkirišče – Maribor Tezno .....	58
4.10	Preglednice prilagoditev.....	59

## **1 POVZETEK POROČILA IN MNENJE O VREDNOSTI**

### **Predmet ocene, naslov**

Naloga: Izdelava ocene tržne vrednosti ter variant primerne najemnine za nepremičnino: stavba Zagrebška cesta 84A, 2000 Maribor, s pripadajočim zemljiščem skupne površine 4.232,00 m<sup>2</sup> (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.).

### **Splošno stanje nepremičnine, predmet in pogoji najema**

Stavba je klasično zidana, pritlična, grajena fazno (v treh delih), po podatkih GURS zgrajena 1984, po podatkih iz energetskih izkaznic za posamezne dele pa 1940, 1942 in 1984. Za potrebe izdelave tega poročila privzamem 1984 kot leto izgradnje celega objekta, ker je bila, vsaj kot se lahko sklepa po notranji arhitekturi, ob gradnji novega dela izvedena tudi celovita prenova prejšnjih dveh. Stavba je izvedena in opremljena kot zdravstveni objekt, skupne neto površine 1.069,80 m<sup>2</sup>, od tega je neto površina ordinacij, laboratorijev in pisarn 520,80 m<sup>2</sup>, čakalnic, hodnikov, sanitarij in drugih pomožnih prostorov pa 549,00 m<sup>2</sup>. Razmerje površin je za tovrsten objekt v okviru pričakovanega, zato pri izvedbi ocenjevanja opravim primerjave brez prilagoditve zanj.

Večino obratovalnih in tudi drugih stroškov v zvezi z najetimi prostori bo oz. je kril najemnik (skladno s pogoji najema, glej prilogo 4.3.), kar je upoštevano pri oceni najemnin. Najemnik ima pravico rabe (oz. souporabe v primeru najemnin za del kompleksa) pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetih prostorov, skladno s sklenjeno najemno pogodbo.

### **Lastništvo in omejitve lastninske pravice**

Lastniška upravičenja niso predmet tega poročila. Pri nepremičnini sicer ni vpisanih plomb ali omejitev lastninske pravice, ki bi lastniku lahko preprečevale oddajo, so pa vpisane tri služnosti, ena v korist Telekomoma in ena v korist Elektro Maribor, slednji po mojem mnenju nimata merljivega vpliva na tržno vrednost obravnavane nepremičnine ter stvarna služnost – nujna pot, katere vpliv upoštevam pri oceni tržne vrednosti. Upoštevam tudi tveganje iz naslova morebitnega priposestevovanja služnosti ali zasedbe dela parcele, ki ga (sicer brez dovoljenja) izvaja lastnik sosednjega zemljišča.

### **Dostop, dokumentacija**

V naravi je dostop do obravnavane nepremičnine urejen. Pridobivanje ali analiza upravne dokumentacije ni predmet tega poročila. Predpostavlja se, da izboljšave v vseh pogledih ustrezajo veljavni zakonodaji. Upravna dokumentacija, ki sem jo prejel od naročnika, je predstavljena v prilogi.

### **Ocenjena tržna vrednost**

Menim, da znaša tržna vrednost celotnega kompleksa (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.), pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, na dan 27.5.2021: **756.000,00 €**.

Pri tem ocenjujem, da sta prispevka (oz. delež vrednosti) k vrednosti celote:  
zemljišče 680 2471/3 = **244.200,00 €**, stavbe na tem zemljišču = **511.800,00 €**.

### **Ocenjena primerna mesečna najemнина (po analizi oddaj na prostem trgu)**

Menim, da znašajo primerne najemnine posameznih postavk, pod v tem poročilu navedenimi pogoji najema, predpostavkami in omejitvenimi pogoji:

- primerna mesečna najemнина za celoten kompleks, pod predpostavko najema do pet let, na dan 27.5.2021: **6.892,02 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 258,90 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od julija 2018, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **1.486,42 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 47,40 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od aprila 2019, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **272,14 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 120,60 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od maja 2020, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **692,40 €**.

## **2 UVODNI DEL / OBSEG DELA**

### **2.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga**

Poročilo o ocenjevanju vrednosti sem izdelal:

Marko Lavrenčič, univ.dipl.inž., Vir, Rožna 9, 1230 Domžale:

- Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, registriran pri SICGRAS
- Sodni cenilec, področje: gradbeništvo - nepremičnine in stavbna zemljišča, št. odločbe 165-04-133/2002, z dne 25. 05. 2010.

### **2.2 Naročnik**

Naročnik mnenja je Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Miklošičeva cesta 24, 1507 Ljubljana.

### **2.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice**

Naloga: Izdelava ocene tržne vrednosti ter variant primerne najemnine za nepremičnino: stavba Zagrebška cesta 84A, 2000 Maribor, s pripadajočim zemljiščem (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.).

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem najemnino in tržno vrednost za nepremičnino, na kateri ima lastnik t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

**Lastništvo, omejitve lastninske pravice**<sup>1</sup>: Lastniška upravičenja niso predmet tega poročila. Pri nepremičnini sicer ni vpisanih plomb ali omejitev lastninske pravice, ki bi lastniku lahko preprečevale oddajo, so pa vpisane tri služnosti, ena v korist Telekomoma in ena v korist Elektro Maribor, slednji po mojem mnenju nimata merljivega vpliva na tržno vrednost obravnavane nepremičnine ter stvarna služnost – nujna pot, katere vpliv upoštevam pri oceni tržne vrednosti.

### **2.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

### **2.5 Namen ocenjevanja vrednosti**

Naročnik želi informacijo o tržni vrednosti in primerni najemnini za obravnavane prostore, za namen poslovnega odločanja (prodaja/najem).

---

<sup>1</sup> Vir: e-zk, vpogled 12. 05. 2021

## **2.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda**

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti in primerne najemnine**, ki naj bi bila osnovana na tržni, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

**Tržna vrednost**<sup>2</sup> je *ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.*

Pri ocenjevanju je potrebno upoštevati ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

» Od ocenjevalca vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Vendar pa naj bi ocenjevalec vrednosti razmislil o uporabi več načinov in metod in proučil več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabil za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nima dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišel do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti.<sup>3</sup>«

»Kadar želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«<sup>4</sup>

**Tržna najemnina**<sup>5</sup> je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalecu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Miselni okvir, ki podpira opredelitev prikazanega pojma tržna vrednost, je mogoče uporabiti pri razlagi tržne najemnine. Iz ocenjenega zneska je izključena zlasti najemnina, ki je povečana ali znižana zaradi posebnih pogojev, upoštevanj ali pravic. "Primerni najemni pogoji" so pogoji, ki bi bili med tržnimi udeleženci običajno dogovorjeni na trgu za to vrsto nepremičnine na datum ocenjevanja vrednosti. Tržna najemnina naj bi se določila samo skupaj z navedbo glavnih najemnih pogojev, ki so bili predpostavljeni<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>3</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

<sup>4</sup> Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184 str

<sup>5</sup> Vir: MSOV 2020, standard 104 – podlage vrednosti

<sup>6</sup> Najemne pogoje je predložil naročnik in so predstavljeni v prilogi 4.3.

## 2.7 Datumi

Datum ogleda: 27. 05. 2021. Datum ocenjevanja vrednosti 27. 05. 2021.

Datum izdelave poročila: 5. 06. 2021.

## 2.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti. Opravim osebni pregled nepremičnine. Glede na specifiko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja. Uskladim indikacije vrednosti in sprejemem sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjižnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost ali možnost oddajanja obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

## 2.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na oz. uporabljam podatke in napotke, pridobljene iz naslednjih virov:

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2020
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS
- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih
- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, *Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike*, *Javni vpogled v podatke o nepremičninah*, vse dostopno na <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PEG (projektantske ocene projektov), za registrirane uporabnike dostopno na <http://www.peg-online.net/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletni GIS portal Mestne občine Maribor, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor> in drugi javni občinski informacijski sistemi prostorskih podatkov
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Nepremicnine.net, dostopno na <https://www.nepremicnine.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS



- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Specifikacija in načrt prostorov (izdelal Geomnija d.o.o.), prejeta od naročnika
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

## **2.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke**

Omejitveni pogoji:

- Poročilo je zaupne narave za ocenjevalca, naročnika in stranke s pravnim interesom v zvezi s to nepremičnino. Javna objava tega poročila ali njegovih delov ni dovoljena.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so smiselno preverjeni in uporabljeni v dobri veri.
- Lastniška upravičenja niso predmet tega poročila, lastništvo je povzeto po zemljiški knjigi.
- Nepremičnina je ocenjena v stanju, v kakršnem je bila na dan ogleda.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane posesti. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. preverba nosilnosti tal, statična presoja/izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Nepremičninski trg v Sloveniji se po praktično popolnem zastoju zaradi pandemije COVID-19 spet odpira, začetne transakcije - prodaje so po navedbah nepremičninskih posrednikov večinoma na nivoju pred izbruhom pandemije, najemnine naj bi nekoliko padle, a naj bi bil to le kratkoročen padec, zato za izdelavo ocene uporabim tudi podatke o transakcijah pred izbruhom pandemije. Zaradi pomembne negotovosti povezane z vplivom pandemije na gospodarstvo, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja.

- Na osnovi izkušenj iz prejšnjih kriz je sicer pričakovati, da naj bi se cene nepremičnin (in posledično najemnine) po začetnem stanju inercije, nato padcu in nekaj njih jih stabilizirale in dolgoročno vrnile na prejšnje ravni, a časovnica in intenzivnost tega dogajanja v času izdelave tega poročila ni in niti ne more biti znana. Kasnejše ocene zato lahko za isto nepremičnino izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.
- Morebitni davki ob transakciji (DDV, PDV...) v ocenjeni vrednosti niso vključeni.
- To poročilo je strokovno mnenje o tržni vrednosti in primerni najemnini za obravnavano posest in kot tako podlaga za odločanje, ni pa akt, ki bi ga moral naročnik obvezno upoštevati in nobene od strank ne obvezuje skleniti pravnega posla po ceni, ki je identična ceni v poročilu.
- Najemnina je ocenjena pod pogoji najema, predstavljenimi v prilogi.

Predpostavke<sup>7</sup>:

- Kot površino prostorov privzamem podatek naročnika, kot površino zemljišča podatek GURS.
- Obravnavana stavba je bila grajena fazno, za zadnjo fazo je naročnik predložil upravno dokumentacijo (gradbeno in uporabno dovoljenje, glej prilogo); prejšnji fazi sta bili po podatkih naročnika zgrajeni pred 1967, zato za potrebe izdelave tega poročila verjetno predpostavim (ne morem pa potrditi), da se zanj lahko privzame domneva pridobljenega uporabnega dovoljenja za tovrstne objekte. Na osnovi zgoraj navedenega predpostavim, da objekt ima oz. se zanj da pridobiti vsa potrebna upravna dovoljenja.
- Glede na to, da je objekt v taki uporabi predpostavim, da je skladen z normativi za zdravstvene objekte.
- Energetska izkaznica za cel objekt (še) ni bila izdelana, izdelane pa so bile za posamezne dele. Ker ni videti, da bi se v zadnjem času na objektu izvajala kaka energetska sanacija za potrebe izdelave tega poročila verjetno predpostavim, da nova energetska izkaznica ne bo pomembno odstopala od prejšnjih.
- Po navedbi naročnika bo najemnik prostore predvidoma uporabljal še največ pet let, kar smiselno upoštevam pri oceni najemnine.

Posebne predpostavke<sup>8</sup>: ni

### **2.11 Opis poročila**

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano v dveh tiskanih izvodih, od katerih enega prejme naročnik, eden pa ostane v arhivu ocenjevalca.

<sup>7</sup> predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

<sup>8</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

## 2.12 Izjava ocenjevalca

Izjavljam,

- da sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja;
- da sem pripravil nepristransko, jasno, transparentno in objektivno poročilo o vrednotenju;
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti.

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2020). Upoštevana je Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010, s spremembo).

Domžale, 5. 06. 2021

Marko Lavrenčič

Sodni cenilec, cenilec stvarnega premoženja



## 2.13 Izjava naročnika

Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je v zvezi z vrednotenjem obravnavanih nepremičnin posredoval ocenjevalcu, po njegovem najboljšem vedenju pravilni in verodostojni. Naročnik dovoljuje, da se rezultati ocenitve uporabijo v podatkovnih bazah ocenjevalca, kakor tudi, da ocenjevalec uvrsti to poročilo v svojo referenčno listo.

Dalje naročnik dovoljuje, da se to poročilo v primeru take zahteve predloži v pregled pristojni komisiji, izključno za izvedbo postopka nadzora dela ocenjevalca.

Kraj in datum, podpis:

## 3 POROČILO

### 3.1 Analiza nepremičninskega trga<sup>9</sup>

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

Upad prometa z nepremičninami se je nadaljeval tudi v novembru in decembru. Po izkušnjah sodeč za ta dva meseca sicer še nismo evidentirali vseh sklenjenih poslov, vendar je že iz začasnih podatkov

<sup>9</sup> Vir: GURS, Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, marec 2021

razvidno, da je bil padec števila sklenjenih poslov bistveno manjši kot po prvi razglasitvi epidemije. Po naših ocenah je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb novembra 2020 v primerjavi z novembrom 2019 manjše za okoli 10 odstotkov, decembra 2020 pa v primerjavi z decembrom 2019 za skoraj 30 odstotkov. Pri tem ne gre zanemariti, da je prepoved opravljanja nepremičninskih ogledov, ki seveda bistveno vpliva na manjše število realiziranih kupoprodaj, ostala v veljavi vse do februarja letos.

PREGLEDNICA 2: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, leti 2019 in 2020

Vrsta nepremičnine	2019 Vrednost ( v milijonih € )	2019 Delež	2020 Vrednost ( v milijonih € )	2020 Delež
Stanovanja	1.004	36,0%	841	38,8%
Hiše	638	22,9%	593	27,4%
Zemljišča za gradnjo stavb	286	10,3%	276	12,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	448	16,1%	129	5,9%
Pisarne	103	3,7%	110	5,1%
Industrijske nepremičnine	97	3,5%	53	2,5%
Pozidana zemljišča	48	1,7%	29	1,4%
Kmetijska zemljišča	61	2,2%	59	2,7%
Garaže in parkirni prostori	32	1,1%	13	0,6%
Gozdna zemljišča	25	0,9%	19	0,9%
Turistični objekti	28	1,0%	22	1,0%
Ostale nepremičnine	15	0,5%	21	1,0%

Manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami leta 2020, za razliko od manjšega števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ni bilo le neposredna posledica državnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemiološke krize.

Padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami je bil po spomladanski razglasitvi epidemije še izrazitejši kot za stanovanjske nepremičnine. Aprila 2020 je bilo število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali za okoli 70 odstotkov manjše kot aprila 2019. Število transakcij s poslovnimi nepremičninami je po preklicu epidemije skokovito zraslo, a se vse do konca leta ni vrnilo na raven pred epidemijo. Glede na, sicer običajna mesečna nihanja števila realiziranih transakcij s pisarnami in lokali, je tudi težko reči ali in koliko je na promet s poslovnimi nepremičninami vplivala ponovna, jesenska razglasitev epidemije.

### 3.2 Analiza soseske

#### Naslov in prostorske enote

Občina	Maribor	Volišče - državni zbor	MČ Tezno, Panonska 12
Naselje	Maribor	Volišče - lokalno	MČ Tezno, Panonska 12
Ulica in hišna številka	Zagrebska cesta 84 A	Šolski okoliš	SK ŠO 070100 070110
Poštni okoliš	2000 Maribor	Statistična regija	Podravska
Krajevna skupnost	-	Upravna enota	Maribor
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Maribor
Mestna četrt	Tezno		

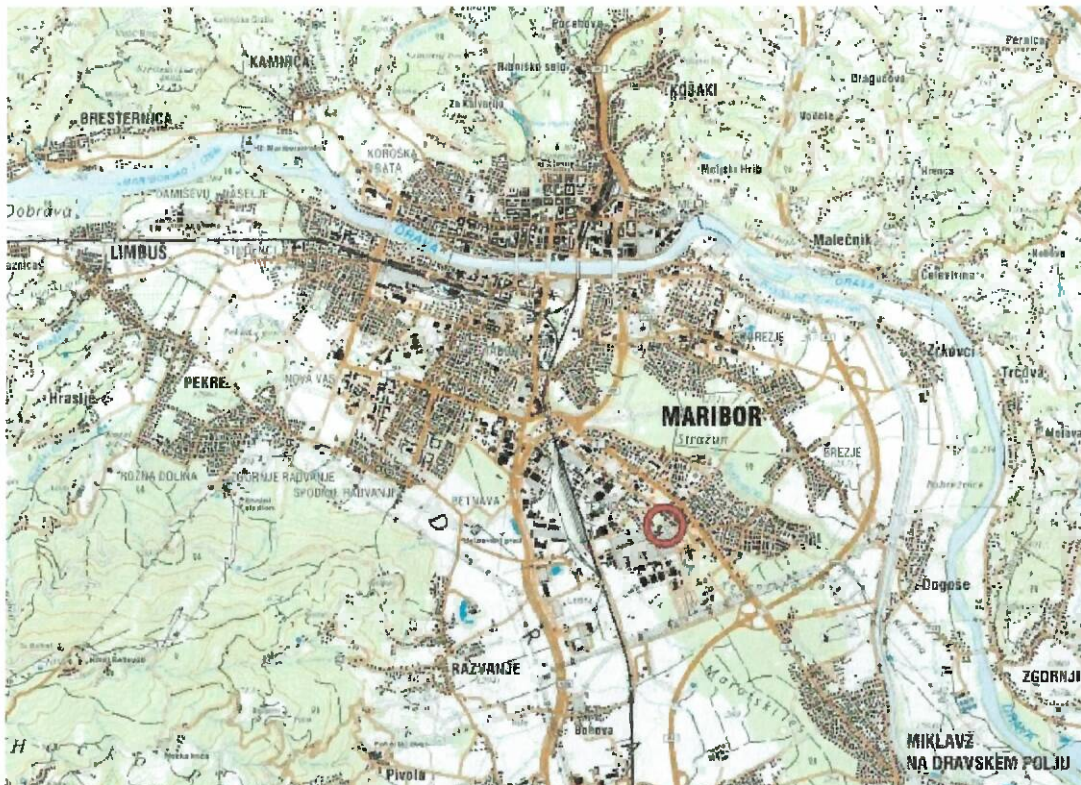
Soseska je območje poslovne cone Tezno (bivši TAM) v Mariboru.

Orto foto posnetek soseske<sup>10</sup>, obravnavana nepremičnina je označena



<sup>10</sup> Vir: Geopedia

## Zemljevid<sup>11</sup>



### 3.3 Analiza in opis nepremičnine

#### 3.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Naloga: Izdelava ocene tržne vrednosti ter variant primerne najemnine za nepremičnino: stavba Zagrebška cesta 84A, 2000 Maribor, s pripadajočim zemljiščem (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.).

#### 3.3.2 Opis stavbe

Stavba je izvedena in opremljena kot zdravstveni objekt, skupne neto površine 1.069,80 m<sup>2</sup>, od tega je neto površina ordinacij, laboratorijev in pisarn 520,80 m<sup>2</sup>, čakalnic, hodnikov, sanitarij in drugih pomožnih prostorov pa 549,00 m<sup>2</sup>. Razmerje površin je za tovrsten objekt v okviru pričakovanega<sup>12</sup>, zato lahko pri izvedbi ocenjevanja opravim primerjave brez prilagoditve zanj. Objekt je v osnovi v dobrem stanju, je pa na določenih segmentih že opazno pomanjkanje sprotnega vzdrževanja (npr. stavbno pohištvo, talne obloge), predvsem pa bi bili vzdrževalni

<sup>11</sup> Vir: Geopedia

<sup>12</sup> Izkazano je zadovoljivo ujemanje obstoječega razmerja površin s predlogom novih prostorsko tehničnih smernic, vir: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MZ/DOKUMENTI/Javne-objave/Javne-razprave/Nove-prostorske-tehnicne-smernice-za-zdravstvene-objekte-osnutek.pdf>

posegi potrebni pri strehi oz. odtokih meteorne vode, saj je na več mestih opaziti (ponekod že pomembne) sledove zamakanja.

Ogrevanje objekta je centralno, s tremi kotli na mestni plin. Priprava tople vode je z lokalnimi grelniki.

Stavba je klasično zidana, pritlična, grajena fazno (v treh delih), po podatkih GURS zgrajena 1984, po podatkih iz energetskih izkaznic za posamezne dele pa 1940, 1942 in 1984. Za potrebe izdelave tega poročila privzamem 1984 kot leto izgradnje celega objekta, ker je bila, vsaj kot se lahko sklepa po notranji arhitekturi, ob gradnji novega dela izvedena tudi celovita prenova prejšnjih dveh.

Aktualen orto foto stavbe:<sup>13</sup>



Arhivski orto foto stavbe:<sup>14</sup>

STAVBA 2151, ZGRAJENA 1984



STAVBA 2221, ZGRAJENA 1940

STAVBA 2209, ZGRAJENA 1942

<sup>13</sup> Vir: GURS

<sup>14</sup> Vir: arhiv naročnika, letnice izgradnje vir. Energetske izkaznice za posamezne dele

### 3.3.3 Opis prostorov

Celotna stavba je izvedena in opremljena kot zdravstveni dom. Z izjemo manjšega prostora (strojnice prezračevalnega sistema), ki je v kleti, se vsi prostori nahajajo v pritličju.

Vsi prostori so namenu primerno izvedeni in opremljeni, vsi imajo dovolj velika okna in s tem dobro osvetlitev, prezračevanje je naravno (skozi okna), hlajenja ni, ogrevanje je centralno. Talne obloge so večinoma PVC, v sanitarijah keramika.

#### Specifikacija prostorov<sup>15</sup>

št.prost. (načrt prostorov)	etaža	namen	Neto tlor.pov. (m <sup>2</sup> )
75	1	prezrač.sistem	18,7
1	2	rentgen	8,9
2		EKG	11,9
3		fizioterapija	20,0
4		ambulanta	18,3
5		ambulanta	18,9
6		čajna kuhinja	21,2
7		ambulanta	20,2
8		sprejem	20,6
9		prevezovalnica	20,2
10		ambulanta	23,0
11		sprejem	21,2
12		ambulanta	23,1
13		arhiv	36,5
14		prevezovalnica	12,2
15		ambulanta	12,7
16		hodnik	42,1
17		čakalnica	62,6
18		hodnik	39,0
19		wc	1,2
20		wc	2,0
21		laboratorij	15,9
22		laboratorij	20,5
23		ambulanta	20,1
24		sprejem	24,7
25		wc	5,6
26		wc	5,6
27		hodnik	23,0
28		kotlovnica	3,4
29		wc	3,7

<sup>15</sup> Skico in tekst je posredoval naročnik



št. prost. (načrt prostorov)	etaža	namen	Neto tlor.pov. (m <sup>2</sup> )
30		wc	5,5
31		wc	5,5
32		wc	3,8
33		čajna kuhinja	23,7
34		kom.postaja	14,3
35		ambulanta	10,9
36		čajna kuhinja	3,8
37		garderoba	5,1
38		garderoba	5,1
39		wc	2,1
40		wc	1,8
41		čistila	2,2
42		čistila	1,9
43		ambulanta	13,2
44		ambulanta	13,3
45		sprejem	13,3
46		laboratorij	14,4
47		ultrazvok	11,1
48		hodnik	18,0
49		skladišče	1,8
50		čakalnica	31,0
51		hodnik	6,6
52		referenčna soba	16,2
53		ambulanta	11,2
54		shramba	10,7
55		predprostor	5,5
56		čajna kuhinja	25,6
57		ambulanta	20,5
58		sprejem	19,4
59		prevozovalnica	18,2
60		ambulanta	19,1
61		wc	2,2
62		garderoba	5,0
63		sprejem	27,6
64		tuš	1,2
65		wc	5,5
66		hodnik	26,3
67		čakalnica	18,9

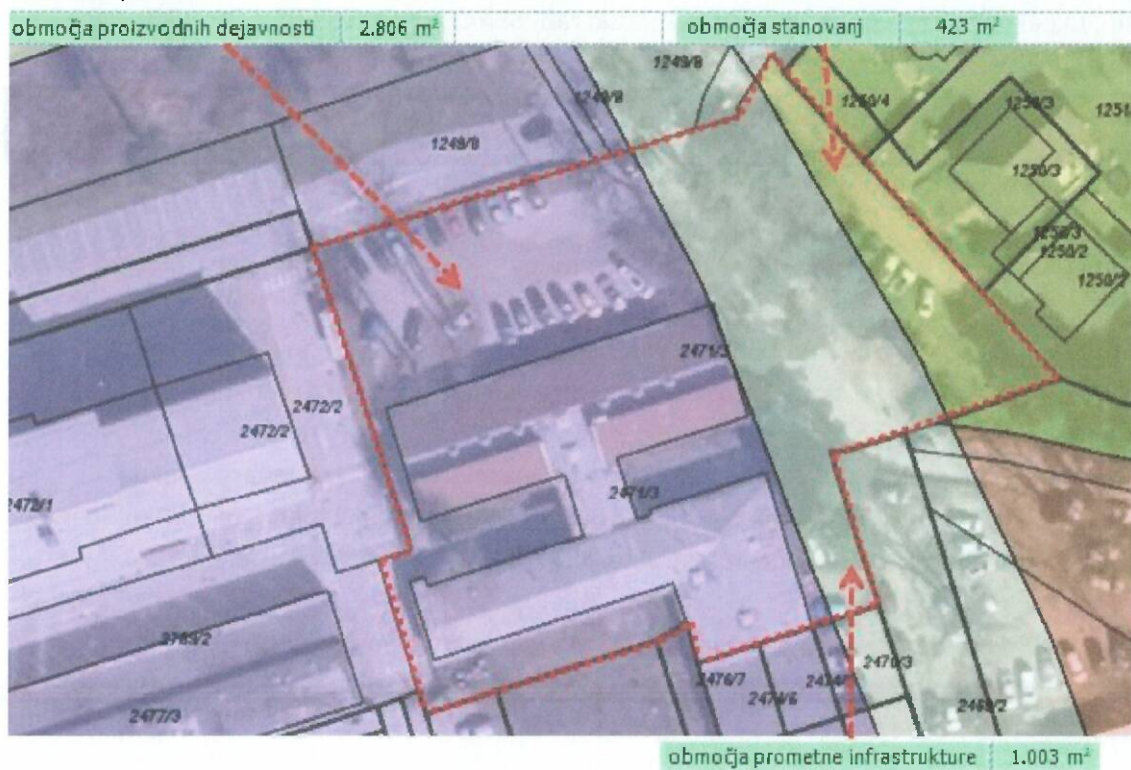


### 3.3.4 Opis zemljišča

Obravnavano zemljišče je parcela 680 2471/3, v skupni izmeri 4.232,00 m<sup>2</sup>. Osrednji in zahodni del sta stavbišče in dvorišče, tu je tudi uradno parkirišče (za ca. 25 osebnih vozil), ta del meri 2.806,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje proizvodnih dejavnosti. Kompleks nato na vzhodnem delu preseka cesta (kategorizirana kot gospodarska javna infrastruktura, mestna ali krajevna cesta, šifra odseka 250781), ta del meri 1.003,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje prometne infrastrukture. Izven ceste je na tem območju del, kjer je možno in se očitno izvaja provizorično parkiranje, če je glavno parkirišče zasedeno, ni pa to urejeno parkirišče.

Skrajno severovzhodno je pas, površine 423,00 m<sup>2</sup>, ki je po namenski rabi območje stanovanj, v naravi pa je dovozna pot do dveh stanovanjskih stavb, v korist ene (stoječe na parc.št. 680 1250/3) je v zemljiški knjigi vpisana služnost, v korist druge (stoječe na parc. št. 680 1250/2), katere lastnik si je, kot je sklepati na osnovi ogleda, del te parcele tudi ogradiril in ga uporablja brez soglasja lastnika, pa ne. Na delu tega pasu bi bilo možno provizorično parkiranje od ca 5 do ca. 10 osebnih vozil, ni pa to urejeno parkirišče.

Orto foto parcele<sup>17</sup>



<sup>17</sup> Vir: Spletni GIS portal Mestne občine Maribor

### 3.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

#### 3.4.1 Presoja najgospodarnejše uporabe

Pri izvajanju te naloge opravi tudi presojo najgospodarnejše uporabe<sup>18</sup>: »Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Primerjam opcije prodaje pod predpostavko rušitve objekta in prodaje kompleksa kot zazidljivo zemljišče ali pa nadaljevanja obstoječe rabe.

Oceno vrednosti zemljišča kot nepozidanega opravi na naslednji način:

Zemljišče razdelim na tri sklope, glede na namembnost.

Osrednji in zahodni del sta stavbišče in dvorišče, tu je tudi uradno parkirišče (za ca. 25 osebnih vozil), ta del meri 2.806,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje proizvodnih dejavnosti, označim ga kot del A. Večja zazidljiva zemljišča v okolici so ponujena<sup>19</sup> za naslednje zneske:

Ref. št. oglasa (nepremičnine.net)	Vrsta posla	Naselje	Ponudbena cena €	Ponudbena cena €/m <sup>2</sup>	Površina zemljišča m <sup>2</sup>	Namembnost zemljišča	Dodatno
6401331	ponudba	MB Tezno	69.900,00	105,27	664,00	stavnno, manjše posl. stavbe	
6338876	ponudba	MB Tabor	473.160,00	120,00	3.943,00	stavnno, večje posl. stavbe	
6023673	ponudba	MB Studenci	194.525,00	130,12	1.495,00	grad. večstanovanj. stavbe	
6398973	ponudba	MB Pobrežje	439.000,00	62,71	7.000,00	stavnno, za centralne dejavnosti	
6331354	ponudba	MB Pobrežje	219.000,00	111,45	1.965,00	stavnno, manjši večstan. objekt	
6328010	ponudba	MB Tezno	172.750,00	50,00	3.455,00	stavnno, nestan. stavbe	zaraslo, pripraviti za gradnjo
6313973	ponudba	MB Tezno	560.000,00	185,55	3.018,00	stavnno, manjši večstan. objek	na parceli stari objekti

Če predpostavim, da bi se ta del lahko prodal v rangi povprečja zgornjih cen, je indikativna vrednost dela A, kot nepozidanega: 306.698,27 €.

Kompleks nato na vzhodnem delu preseka cesta (kategorizirana kot gospodarska javna infrastruktura, mestna ali krajevna cesta, šifra odseka 250781), ta del meri 1.003,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje prometne infrastrukture. Označim ga kot del B. Ta del (glej 3.4.2.) je ocenjen na 36.108,00 €.

Skrajno severovzhodno je pas, površine 423,00 m<sup>2</sup>, ki je po namenski rabi območje stanovanj, v naravi pa po njem poteka utrjena dovozna pot do dveh stanovanjskih stavb, označim ga kot del C. Ta del (glej 3.4.2.) je ocenjen na 11.237,26 €.

Skupna indikativna vrednost zemljišča parcele št. 2471/3 k.o. 680 Tezno, če bi bilo nepozidano, tako znaša 354.043,53 €. Ker je ta vrednost že brez odbitka za strošek rušitve objekta precej manjša od ocenjene vrednosti pod predpostavko nadaljevanja obstoječe rabe (oceno glej v nadaljevanju), kot najgospodarnejšo uporabo privzamem obstoječo.

<sup>18</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>19</sup> Vir: Nepremičnine.net

### 3.4.2 Ocena tržne vrednosti kompleksa – obstoječa uporaba - način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in pregledam podatke o realiziranih prodajah<sup>20</sup> ter o ponudbi<sup>21</sup> prostorov za zdravstveno dejavnost.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Naslov	Predmet posla	Pogodbena cena €	Pogodbena površina delov stavb m <sup>2</sup>	Leto izgradnje stavbe
506609	31.07.2020	Lavričeva ulica 1A, MB	ZDR	106.000,00	72,00	1995
		Koroška cesta 53, MB	parkirišče		13,00	2001
509731	03.08.2020	Lavričeva ulica 1A, MB	ZDR	112.750,00	81,00	1995
		Koroška cesta 53, MB	parkirišče		13,00	2001
409068	12.12.2018	Turnerjeva ulica 21B, MB	ZDR	72.450,00	48,00	1994
506868	05.06.2020	Lavričeva ulica 1A, MB	ZDR	99.976,00	83,00	1995

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato opravi prilagoditve. Preglednica s prilagoditvami je v prilogi. Indikativna vrednost obravnavanega objekta, po analizi realiziranih prodaj, je 646.302,32 €.

Izberem še naslednje oglase:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6339424	6377522	6390820	6326704	6308279
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	MB Center	MB Melje	Sp. Radvanje	MB Tabor	MB Tezno
Ponudbena cena €	99.000,00	68.000,00	69.500,00	57.730,00	279.000,00
Ponubena cena €/m <sup>2</sup>	995,98	739,93	876,42	1.150,00	1.095,41
Površina m <sup>2</sup>	99,40	91,90	79,30	50,20	254,70
Leto izgradnje/adaptacije	1900/2009	1895/2000	1995	1980/2020	1997

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato opravi prilagoditve. Preglednica s prilagoditvami je v prilogi. Indikativna vrednost obravnavanega objekta, po analizi oglasov, je 623.458,59 €.

Menim, da so podatki o realiziranih prodajah bolj sporočilni, saj gre pri ponudbi večinoma za prostore, ki bi se lahko uporabljali tudi za zdravstvo, niso pa za to že opremljeni; kot končno indikativno vrednost objekta zato privzamem rezultat analize realiziranih prodaj, 646.302,32 €.

Prilagoditve sem opravil za prostore brez lastnega zemljišča, ker so taki tudi prostori, ki sem jih uporabil za primerjavo (podatkov o prodajah ali ponudbi obravnavanemu primerljivih zdravstvenih objektov z zemljiščem nisem našel). Ker ocenjujem objekt z zemljiščem (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno), to obračunam dodatno.

Pripadajoče zemljišče lahko razdelim na tri sklope, glede na namembnost.

Osrednji in zahodni del sta stavbišče in dvorišče, tu je tudi uradno parkirišče (za ca. 25 osebnih vozil), ta del meri 2.806,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje proizvodnih dejavnosti, označim ga kot del A.

<sup>20</sup> Vir: Trgoskop 3

<sup>21</sup> Vir: Nepremičnine.net

Kompleks nato na vzhodnem delu preseka cesta (kategorizirana kot gospodarska javna infrastruktura, mestna ali krajevna cesta, šifra odseka 250781), ta del meri 1.003,00 m<sup>2</sup> in je po namenski rabi območje prometne infrastrukture. Označim ga kot del B.

Skrajno severovzhodno je pas, površine 423,00 m<sup>2</sup>, ki je po namenski rabi območje stanovanj, označim ga kot del C. V naravi po tem delu poteka utrjena dovozna pot do dveh stanovanjskih stavb, v korist ene (oz. parc.št. 680 1250/3 in 1251/3) je v zemljiški knjigi tudi vpisana služnostna pravica vožnje z osebnimi vozili in peš hoje po obstoječi poti v širini 3,00 m in dolžini 22,00 m, po severnem delu parcele, uporabnik druge (680 1250/2) pa uporablja to pot brez soglasja lastnika, dodatno pa si je (tudi brez soglasja lastnika) še ogradil manjši del parcele 680 2471/3. Tu obstaja tveganje iz naslova morebitnega priposestevovanja služnosti poti oziroma zasedbe dela parcele s strani uporabnika objekta na parceli št. 680 1250/2 ter s tem morebiti povezanega sodnega spora ali drugačnega postopka.

Prispevek zemljišča k vrednosti nepremičnine ocenim za vsak del posebej, pod predpostavko, da se zemljišče prodaja v celoti.

Vrednost zemljišča pod objektom - stavbišča na delu A je za potrebe ocenitve kompleksa kot celote zajeta v vrednosti stavbe. Dodana vrednost pri preostalem zemljišču dela A je možnost parkiranja. Če privzamemo, da je vrednost enega parkirnega mesta na prostem 2.500,00 €, je prispevek zemljišča na tem delu 25 X 2.500,00 € oz. 62.500,00 €. V tej vrednosti je zajet tudi pas funkcionalnega zemljišča okrog objekta.

Del B za potencialnega kupca ne bo tako zanimiv, na njem ne more graditi ali ga kako drugače komercialno uporabljati, rešitev bi bila, da ga ponudi v odkup Občini. Po zadnjih dveh poročanih transakcijah obravnavanemu primerljivih zemljišč<sup>22</sup> na območju, kjer je bila kupec Mestna občina:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena v €	Pogodbe na cena €/m <sup>2</sup>	Površina zemljišča m <sup>2</sup>	Ime KO
477573	26.11.2019	11.000,00	39,01	282,00	TEZNO
478113	05.12.2019	3.432,00	33,00	104,00	TEZNO

je pričakovana cena, za katero bi Mestna občina Maribor verjetno odkupila ta del zemljišča, 36,00 €/m<sup>2</sup> oz. 36.108,00 €.

<sup>22</sup> Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)

Del C je sicer uradno v območju, namenjenem za stanovanja, a po njem poteka pot, obremenjen je s služnostjo in delno uzurpiran. Manjša zemljišča s podobno namembnostjo so se v tem delu prodajala tako:

Id posla	436818	481349	516969	518678	534279
Datum sklenitve pogodbe	26.07.2019	27.12.2019	21.09.2020	28.10.2020	21.09.2020
Pogodbena cena brez DDV v €	7.700,00	30.000,00	31.437,00	8.000,00	29.898,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	55,00	64,38	63,00	17,28	66,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	140,00	466,00	499,00	463,00	453,00
Ime KO	TEZNO	TEZNO	TEZNO	TEZNO	TEZNO

Ob upoštevanju diskonta 50% na povprečje zgornjih vrednosti (zaradi služnosti in tveganja z naslova priposestvanja oz. zasedbe) je ocenjen prispevek dela C 11.237,26 €.

Seštevek zgornjih vrednosti nam da indikativno vrednost obravnavanega kompleksa:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Ocenjena vrednost objekta			646.302,32
Del A, območje proizvodnih dejavnosti	1.576,00		62.500,00
Del B, območje prometne infrastrukture	1.003,00	36,00	36.108,00
DEL C, območja stanovanj	423,00	26,57	11.237,26
<b>SKUPAJ</b>			<b>756.147,58</b>

Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

**Vrednost zemljišča pod objektom – stavbišča** je v zgornji preglednici zaradi načina ocenjevanja te postavke zajeta že v ocenjeni vrednosti objekta, zato tam ni posebej predstavljena, potrebujem pa jo pri oceni prispevka celotnega zemljišča k vrednosti celotnega kompleksa. Za oceno vrednosti tega dela zemljišča pregledam oglase za primerljiva zemljišča<sup>23</sup>

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6401331	6338876	6023673	6398973	6331354	6328010	6313973
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	MB Tezno	MB Tabor	MB Studenci	MB Pobrežje	MB Pobrežje	MB Tezno	MB Tezno
Ponudbena cena €	69.900,00	473.160,00	194.525,00	439.000,00	219.000,00	172.750,00	560.000,00
Ponudbena cena €/m <sup>2</sup>	105,27	120,00	130,12	62,71	111,45	50,00	185,55
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	664,00	3.943,00	1.495,00	7.000,00	1.965,00	3.455,00	3.018,00
Namembnost zemljišča	stavbno, manjše posl. stavbe	stavbno, večje posl. stavbe	grad. večstanovanj. stavbe	stavbno, za centralne	stavbno, manjši večstan. objekt	stavbno, nestan. stavbe	stavbno, manjši večstan. objekti
Dodatno						zaraslo, pripraviti za gradnjo	na parceli stari objekti

Predpostavim, da bi se ta del lahko prodal v rangu povprečja zgornjih cen, 109,30 €/m<sup>2</sup>.

Neto površina stavb je 1.069,80 m<sup>2</sup>, z upoštevanjem korekcijskega faktorja zaradi zidov je ocenjena površina zemljišča pod stavbo 1.230,27 m<sup>2</sup>, vrednost pa 134.469,59 €.

Rekapitulacija prispevka zemljišč:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Ocenjena vrednost zemljišča pod stavbo	1.230,00	109,30	134.469,59
Del A, območje proizvodnih dejavnosti	1.576,00		62.500,00
Del B, območje prometne infrastrukture	1.003,00	36,00	36.108,00
DEL C, območja stanovanj	423,00	26,57	11.237,26
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.232,00</b>		<b>244.314,85</b>

Za predstavitev prispevka celotnega zemljišča k vrednosti celotnega kompleksa znesek zaokrožim.

<sup>23</sup> Vir: Nepremičnine.net

### 3.4.3 Ocena primerne najemnine za kompleks

Za oceno najemnine za obravnavano nepremičnino najprej pregledam podatke o ponudbi<sup>24</sup> ter o realiziranih oddajah<sup>25</sup> prostorov za zdravstveno dejavnost. Po pregledu ponudbe ugotovim, da oglasov za obravnavanemu primerljiv prostor tudi pri razširjenem območju iskanja praktično ni, zato analize ponudbe ne opravi. Tudi v segmentu realiziranih oddaj je podatkov malo, zato pregledam širše območje.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane oddaje:

<b>Id posla</b>	411040	497241	504870	524893	524927	529364
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	24.01.2019	08.06.2020	24.08.2020	01.01.2021	01.01.2021	01.12.2020
<b>Pogodbena cena €</b>	1012,87	328,00	707,58	308,63	352,55	709,76
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	247,14	65,60	78,62	47,51	52,47	80,00
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	4,10	5,00	9,00	6,50	6,72	8,87
<b>Naslov</b>	Kopitarjeva ulica 2, ME Stadijska ulica 2, Ruš Zaloška cesta 149, L Šmarješka cesta 4, NM Šmarješka cesta 4, NM Zaloška cesta 149, LJ					
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1959	1950	1994	1975	1975	1994
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da	Ne	Da	Da	Da	Da

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato opravi prilagoditve. Preglednica s prilagoditvami je v prilogi. Po izvedbi prilagoditev ugotovim, da indikativna vrednost po poslu 411040 pomembno odstopa od ostalih. Odstopanje pripišem razlogu, ki mi ni bil razkrit in posel izločim.

Starost objekta ima pri oblikovanju najemnine sekundaren pomen, ki je težko merljiv, zato prilagoditve na tem segmentu ne opravi. Kot indikativno vrednost tržne mesečne najemnine za obravnavano nepremičnino, po analizi realiziranih oddaj, privzamem tehtano povprečje indikativnih vrednosti po posameznih primerljivih nepremičninah, 6.142,02 €.

Prilagoditve sem opravi za prostore brez uporabe zemljišča. Ker ima najemnik tudi pravico uporabe zemljišča (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno), to obračunam dodatno. Ob objektu je utrjeno parkirišče, kjer lahko parkira ca. 25 vozil, ostalo je ozek pas ob samem objektu, cesta in dislociran pas preko ceste. Tudi na delu izven prej navedenega parkirišča je sicer možno provizorično parkiranje nekaj vozil, a to niso urejena parkirišča. Izkustveno predpostavim, da bo najemnik pripravljen plačati najemnino v višini koristi, ki jo nudi urejeno parkiranje in le v manjšem delu za neurejeno parkiranje, za ostalo rabo zemljišča pa ne. Kot obračunsko število parkirnih mest predpostavim 30.

Trenutno je za Maribor objavljen le en oglas za oddajo odprtega parkirišča (ref.št. 6364590, asfaltirano in ograjeno parkirišče za 12 osebnih vozil, ponudbena cena za eno parkirno mesto 29,20 €/mesec). Izkustveno se odprta parkirišča oddajajo za približno polovično najemnino pokritih; realnost oglasa potrdijo oglasi za oddajo pokritih parkirišč, s povprečno ponudbeno najemnino 51,25 €/mesec.

Pregledani oglasi:

<sup>24</sup> Vir: Nepremičnine.net

<sup>25</sup> Vir: Trgoskop 3



Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6364590	6370512	6389581	6403112	6407495
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	MB, Tabor	MB, Koroška vrata	MB, Magdalena	MB, Center	MB, Tabor
Ponudbena cena €/mesec	350,00	45,00	60,00	50,00	50,00
Površina m <sup>2</sup>	355,00	12,00	12,50	12,50	13,00
Namembnost	12X parkirno mesto	PM v garaži	PM v garaži	PM v garaži	PM v garaži

Obravnavano parkirišče je nekoliko slabše od oglaševanega, ki je v celoti asfaltirano, kot primerno mesečno najemnino za obravnavano parkirišče privzamem 25 €/parkirno mesto oz. 750,00 € za vsa parkirišča.

Indikativna tržna najemnina se tako na račun zgoraj navedenega poveča na 6.892,02 €.

Najemnik bo poleg rednega v določenem obsegu zadolžen tudi za investicijsko vzdrževanje objekta. Pod investicijskim vzdrževanjem razumem, da bo moral najemnik na lastne stroške obnavljati določene kratkotrajne elemente objekta (kratkotrajni elementi so tisti, ki se menjajo enkrat ali večkrat v življenjski dobi objekta, npr. talne obloge, stavbno pohištvo, določene inštalacije...). Po navedbi naročnika bo najem predvidoma trajal še največ pet let, zato dodatnega popusta na ocenjeno najemnino iz tega naslova ne predvidim.

#### 3.4.4 Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno koriščen od julija 2018

Poleg z osnovno pogodbo določenih prostorov je najemnik od julija 2018 dodatno uporabljal še naslednje prostore:

Št. prost. (našrt prostorov)	etaža	namin	Neto (lor. pov. (m <sup>2</sup> ))
6		čajna kuhinja	21,2
13		arhiv	36,5
41		čistila	2,2
42		čistila	1,9
50		čakalnica	31,0
51		hodnik	6,6
52		referenčna soba	16,2
53		ambulanta	11,2
54		shramba	10,7
56		čajna kuhinja	25,6
60		ambulanta	19,1
61		wc	2,2
62		garderoba	5,0
63		sprejem	27,6
64		tuš	1,2
65		wc	5,5
68		kotlovnica	10,8
69		wc	1,7
70		wc	3,4
71		wc	1,9
72		wc	5,8
73		hodnik	11,6
<b>I</b>		<b>SKUPAJ</b>	<b>258,9</b>
		<b>VSOTA - dodatno koriščen od julija 2018</b>	<b>258,9</b>

V naboru, predloženem s strani naročnika, sta bila vključena še prostora 55 in 67, a je bilo na ogledu ugotovljeno, da sta se uporabljala že v obsegu po osnovni pogodbi, zato sta tu izpuščena.

Dodatno korišćeni prostori so po namembnosti in izvedbi enakovredni povprečju namembnosti in izvedbe celotne stavbe, zato kot osnovo za oceno najemnine po tej točki privzamem enotno mesečno najemnino (€/m<sup>2</sup>), ocenjeno za celoten objekt (glej 3.4.2.). Uporabe zemljišća – parkirišć za oceno najemnine po tej točki ne upoštevam, saj naj bi bila zajeta že v osnovni najemni pogodbi. Popusta zaradi obveze investicijskega vzdrževanja ne upoštevam, saj ni videti, da bi se v zadnjih treh letih opravil kak pomembnejši poseg. Primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 258,90 m<sup>2</sup>, dodatno korišćen od julija 2018, tako po mojem mnenju znaša 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **1.486,42 €**. Časovne prilagoditve ne opraviim, po analizi cen za oddajo prostorov za zdravstvo<sup>26</sup> privzamem, da se cene najema v času od 2018 do datuma ocenjevanja niso pomembno spreminjale.

### 3.4.5 Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno korišćen od aprila 2019

Poleg z osnovno pogodbo doloćenih prostorov je najemnik od aprila 2019 dodatno uporabljaj še naslednje prostore:

št.prost. (načrt prostorov)	elaža	namen	Neto flar.pov. (m2)
39		wc	2,1
40		wc	1,8
46		laboratorij	14,4
47		ultrazvok	11,1
48		hodnik	18,0
1		<b>SKUPAJ</b>	<b>47,4</b>
		<b>VSOTA - dodatno korišćeno od aprila 2019</b>	<b>47,4</b>

Dodatno korišćeni prostori so po namembnosti in izvedbi enakovredni povprečju namembnosti in izvedbe celotne stavbe, zato kot osnovo za oceno najemnine po tej točki privzamem enotno mesečno najemnino (€/m<sup>2</sup>), ocenjeno za celoten objekt (glej 3.4.2.). Uporabe zemljišća – parkirišć za oceno najemnine po tej točki ne upoštevam, saj naj bi bila zajeta že v osnovni najemni pogodbi. Popusta zaradi obveze investicijskega vzdrževanja ne upoštevam, saj ni videti, da bi se v zadnjih treh letih opravil kak pomembnejši poseg. Primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 47,40 m<sup>2</sup>, dodatno korišćen od aprila 2019, tako po mojem mnenju znaša 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **272,14 €**. Časovne prilagoditve ne opraviim, po analizi cen za oddajo prostorov za zdravstvo<sup>27</sup> privzamem, da se cene najema v času od 2018 do datuma ocenjevanja niso pomembno spreminjale.

<sup>26</sup> Vir: Trgoskop 3

<sup>27</sup> Vir: Trgoskop 3

### 3.4.6 Ocena primerne najemnine za del kompleksa, dodatno koriščen od maja 2020

Poleg z osnovno pogodbo določenih prostorov je najemnik od maja 2020 dodatno uporabljal še naslednje prostore:

št.prost. (načrt prostorov)	etaža	namen	Neto tlor.pov. (m2)
33		čajna kuhinja	23,7
34		kom.postaja	14,3
35		ambulanta	10,9
36		čajna kuhinja	3,8
37		garderoba	5,1
38		garderoba	5,1
43		ambulanta	13,2
44		ambulanta	13,3
45		sprejem	13,3
49		skladišče	1,8
74		skladišče	16,1
1		SKUPAJ	120,6
VSOTA - dodatno koriščeno od maja 2020			120,6

Dodatno koriščeni prostori so po namembnosti in izvedbi enakovredni povprečju namembnosti in izvedbe celotne stavbe, zato kot osnovo za oceno najemnine po tej točki privzamem enotno mesečno najemnino (€/m<sup>2</sup>), ocenjeno za celoten objekt (glej 3.4.2.). Uporabe zemljišča – parkirišč za oceno najemnine po tej točki ne upoštevam, saj naj bi bila zajeta že v osnovni najemni pogodbi. Primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 120,60 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od maja 2020, tako po mojem mnenju znaša 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **692,40 €**. Časovne prilagoditve ne opravi, po analizi cen za oddajo prostorov za zdravstvo<sup>28</sup> privzamem, da se cene najema v času od 2018 do datuma ocenjevanja niso pomembno spreminjale.

<sup>28</sup> Vir: Trgoskop 3

### 3.5 Ocena vrednosti - povzetek in sklep

#### Ocenjena tržna vrednost

Menim, da znaša tržna vrednost celotnega kompleksa (parcela št. 2471/3 k.o. 680 Tezno s stavbo št. 5415 iste k.o.), pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, na dan 27.5.2021: **756.000,00 €**.

Pri tem ocenjujem, da sta prispevka (oz. delež vrednosti) k vrednosti celote:

zemljišče 680 2471/3 = **244.200,00 €**, stavbe na tem zemljišču = **511.800,00 €**.

#### Ocenjena primerna mesečna najemnina (po analizi oddaj na prostem trgu)

Menim, da znašajo primerne najemnine posameznih postavk, pod v tem poročilu navedenimi pogoji najema, predpostavkami in omejitvenimi pogoji:

- primerna mesečna najemnina za celoten kompleks, pod predpostavko najema do pet let, na dan 27.5.2021: **6.892,02 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 258,90 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od julija 2018, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **1.486,42 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 47,40 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od aprila 2019, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **272,14 €**.
- primerno mesečno nadomestilo za preteklo uporabo za del stavbe, neto površine 120,60 m<sup>2</sup>, dodatno koriščen od maja 2020, 5,74 €/m<sup>2</sup> oz. **692,40 €**.



## 4 PRILOGE

### 4.1 Potrdilo - kvalifikacije ocenjevalca



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA  
PRAVOSODJE  
Ljubljana, Župančičeva 3

# Potrdilo

o imenovanju za  
sodnega cenilca

**Marko LAVRENČIČ**

Rojen: 28.9.1955  
Stanujoč: Rožna 9, Vir, 1230 Domžale

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-133/2002

imenovan  
za sodnega cenilca za

področje GRADBENIŠTVO,  
podpodročje NEPREMIČNINE, SJAVBNA ZEMLJIŠČA.

Številka: 165-04-133/2002  
V Ljubljani, 25.5.2010



*Jalor*  
**Aleš ZALAR**  
Minister za pravosodje

Na osnovi 3., 4., in 13. Člena statuta Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

**SICGRAS**



Združitev sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

**MARKO  
LAVRENČIČ**

Domžale, Rožna 9

prejme

**LICENCO št. GR 191**

**ZA OPRAVLJANJE NALOG  
CENILCA STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE**

Ljubljana, 3.6.2015

Predsednik UO

Jožef Murko

ZDRUŽENJE SODNIH IZVEDENCEV  
IN SODNIH CENILCEV SLOVENIJE  
ZA GRADBENO STROKO  
Miro Gvajnšvarčičeva 11, Ljubljana

Predsednik Zbora

Franc Pintar

## 4.2 Podatki GURS

### Naslov in prostorske enote

Občina	Maribor	Volišče - državni zbor	MČ Tezno, Panonska 12
Naselje	Maribor	Volišče - lokalno	MČ Tezno, Panonska 12
Ulica in hišna številka	Zagrebska cesta 64 A	Šolski okoliš	SK ŠO 070100 070110
Poštni okoliš	2000 Maribor	Statistična regija	Podravska
Krajevna skupnost	-	Upravna enota	Maribor
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Maribor
Mestna četrt	Tezno		

### Podatki o stavbi

#### Katastrska občina 680 TEZNO, številka stavbe 5415

Katastrski vpis Da

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov:  Register nepremičnin  Kataster stavb  Zbirni kataster GJI  Drugi upravljavci

NASLOV STAVBE	Maribor, Zagrebska cesta 64 A		
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )	1,069,8		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
	680 TEZNO	2471/3	1,250,0
ŠTEVILO ETAŽ	2		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2		
VIŠINA STAVBE (m)	5,7		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1984		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	3 - krajna		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	-		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Da		



#### Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Bolnica, zdravstveni dom	Da

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Kataster stavb



Drugi upravljalc

Katastrska občina 680 številka stavbe 5415 številka dela stavbe 1

#### Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Bolnica, zdravstveni dom
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	691,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	1.069,8
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	3

#### Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
skupni komunikacijski prostor	253,6
skupne sanitarje	55,1
tehnični prostor	69,2
poslovni prostor	691,9



## Parcele pod stavbo 1

Katastrska občina 680 TEZNO, številka parcele 2471/3

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 4.232  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 3,00  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov:  Register nepremičnin  Zemljiški kataster

<b>POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)</b>	4.232	
<b>DEJANSKA RABA</b>	<b>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</b>	
poseljena zemljišča	40,7	
nedoločena raba	28,3	
poseljena zemljišča tloris stavbe	31,0	
<b>NAMENSKA RABA</b>	<b>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</b>	
območja prometne infrastrukture	23,7	
območja stanovanj	10,0	
območja proizvodnih dejavnosti	66,3	
<b>RABE ZEMLJIŠČ</b>	<b>POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI</b>
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	1.250	5415



### 4.3 Pogoji najema<sup>29</sup>

#### 1. člen

##### *Uvodne ugotovitve*

Na podlagi objave namere o sklenitvi te neposredne najemne pogodbe, objavljene na spletni strani najemodajalca od xx. x. 2021 do xx. x. 2021 (vključno), in dejstva, da se je kot zainteresirana oseba za najem predmeta te najemne pogodbe prijavil zgolj ZD MARIBOR se slednjega izbere za najemnika po tej pogodbi.

#### 2. člen

##### *Predmet najemne pogodbe*

Predmet najemne pogodbe je najem poslovnega nepremičninskega kompleksa v lasti najemodajalca, ki ga tvori zemljišče parc. št. 2471/3 k.o. 680 Tezno, površine 4232 m<sup>2</sup> (od tega zemljišče pod stavbo 1250 m<sup>2</sup>), s stavbo št. 5415 iste k.o., površine 1.069,8 m<sup>2</sup>, ki ima naslov Zagrebška cesta 84 A, Maribor in se v naravi uporablja kot najemnikova Zdravstvena postaja Tezno, brez pomične opreme.

Najemodajalec najemniku izroči, najemnik pa vzame v najem poslovni nepremičninski kompleks najemodajalca iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: nepremičninski kompleks).

Ker ima najemnik nepremičninski sklop že v posesti, pogodbeni stranki ne bosta vršili ponovne primopredaje in se šteje, da ima najemnik od sklenitve te pogodbe dalje nepremičninski kompleks v posesti na podlagi te pogodbe ter ga sprejema v stanju, v kakršnem je.

#### 3. člen

##### *Uporaba predmeta najema, »videno-najeto«, energetska izkaznica*

Nepremičninski kompleks najemnik lahko uporablja za namen izvajanja zdravstvene dejavnosti.

Najemnik je nepremičninski kompleks dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo, veljavnimi predpisi in v skladu z njegovim namenom.

Najemnik odgovarja za vso škodo, ki nastane zato, ker je nepremičninski kompleks ali njegov del uporabljal v nasprotju s predhodnimi odstavki, ne glede na to, ali ga je uporabljal sam ali nekdo, ki je delal po njegovem naročilu, ali nekdo, kateremu je omogočil rabo le-tega.

Nepremičninski kompleks se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Najemodajalec nepremičninskega kompleksa ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Za stavbo v nepremičninskem kompleksu je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do xx. xx. 20xx in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS pri tej stavbi. S podpisom te pogodbe najemnik potrdi, da že razpolaga z objavljeno energetsko izkaznico.

---

<sup>29</sup> Povzetek iz osnutka najemne pogodbe, predložil naročnik

#### 4. člen

##### *Najemnina*

Za najem nepremičninskega kompleksa je najemnik dolžan plačevati **mesečno najemnino**, ki temelji na cenitvi sodnega cenilca / pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin XXXXX XXXX, ter znaša **XXXX EUR** (neto).

Mesečno najemnino najemnik plačuje na podlagi računa, ki ga izstavi pristojna organizacijska enota najemodajalca do 15. dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan plačilo izvesti na transakcijski račun najemodajalca najkasneje v roku 30 dni od prejema računa ali v drugem roku, ki ga *prisilno* določa veljavna zakonodaja.

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonsko določene zamudne obresti, ki se obračunajo za čas od prvega dne po dospelosti računa v plačilo in vse do popolnega plačila.

Davek na dodano vrednost (DDV) se obračunava skladno z zakonodajo.

#### 5. člen

##### *Usklajevanje višine najemnine*

Pogodbeni stranki bosta najemnino usklajevali skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04) ali predpisom, ki bi ga nasledil ali prevladal nad njim.

Najemnina se ne sme usklajevati, dokler ne poteče najmanj eno leto od sklenitve pogodbe.

Najemnina se usklajuje z indeksom cen industrijskih proizvodov, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Če le-ta začne objavljati indeks cen, ki je v neposredni ekonomski zvezi s predmetom te pogodbe oziroma indeks cen tistih elementov, ki vplivajo na najemnino po tej pogodbi, se najemnina začne usklajevati s takšnim indeksom cen.

Usklajevanje zajema tako zvišanje najemnine kot njeno znižanje.

Na zahtevo katerekoli pogodbene stranke (in njene stroške), se lahko vsakih 2 leti od sklenitve pogodbe na novo določi tržna najemnina po tej pogodbi, tako da se pridobi cenitev sodnega cenilca ali pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, pogodbeni stranki pa nato na njeni podlagi skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi.

#### 6. člen

##### *Obratovalni in drugi stroški*

Najemnik **poleg plačevanja najemnine** nosi še **vse stroške, povezane z uporabo** nepremičninskega kompleksa (električna energija, ogrevanje, komunalne storitve, elektronske komunikacijske storitve, čiščenje, varovanje, deratizacija, dimnikarske storitve, urejanje pripadajočega zemljišča, itd.), stroške **NUSZ<sup>30</sup>** (ali javne dajatve, ki bi ga nadomestila) ter **druge stroške, ki so po tej pogodbi ali veljavnih predpisih njegovo breme.**

Kadar je to možno, najemnik navedene stroške plačuje neposredno upravičencem, ki zagotavljajo posamezne storitve ali blago oz. so upniki teh terjatev, v višini in v rokih zapadlosti, ki jih le-ti določijo skladno s sklenjeno pogodbo in predpisi. V primeru zamude plačila iz razlogov na njegovi strani je najemnik dolžan poravnati tudi zakonske zamudne obresti.

<sup>30</sup> nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Kadar je to možno, najemnik sam sklene ustrezne pogodbe z dobavitelji blaga oz. izvajalci storitev.

Če strošek, ki odpade na najemnika, namesto najemnika poravnava najemodajalec, ga le-ta naprej zaračuna najemniku, v višini in v rokih zapadlosti skladno z veljavnimi predpisi. V primeru zamude plačila iz razlogov na njegovi strani je najemnik dolžan poravnati tudi zakonske zamudne obresti.

#### 7. člen

##### *Požarna varnost in varstvo pri delu*

Najemnik je za nepremičninski kompleks na lastne stroške dolžan skrbeti za izvajanje predpisanih ukrepov varstva pri delu in varstva pred požarom, kot so med drugim obveznosti v zvezi s požarnim redom, požarnim načrtom in načrtom evakuacije ob požaru, obveznosti v zvezi z opremo, napravami in drugimi sredstvi za varstvo pri delu in varstvo pred požarom, usposabljanje iz varstva pri delu in varstva pred požarom za svoje zaposlene oziroma za osebe iz svoje sfere, ki bodo delale v nepremičninskem kompleksu, potrebne preglede in meritve iz naslova varstva pri delu in varstva pred požarom.

Najemnik je dolžan ob prenehanju najemnega razmerja seznaniti najemodajalca z dokumentacijo, ki za nepremičninski kompleks ureja področje varstva pred požarom, na njegovo prošnjo pa tudi že med trajanjem najemnega razmerja.

#### 8. člen

##### *Vzdrževanje in drugo vlaganje v nepremičninski kompleks, omogočitev vstopa in nadzora*

Najemnik je na lastne stroške dolžan skrbeti za *tekoče* vzdrževanje nepremičninskega kompleksa (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem).

Najemodajalec je dolžan *investicijsko* vzdrževanje nepremičninskega kompleksa izvajati zgolj v obsegu, ki zagotavlja stabilnost stavbe in preprečitev vdora meteorne vode v notranjost stavbe (vključno z odvodom te vode). Le-to izvaja tako, da pri tem ne ovira oz. čim manj ovira izvajanje dejavnosti najemnika.

Za *investicijsko* vzdrževanje nepremičninskega kompleksa (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem), ki ni zajeto v prejšnjem odstavku ter je *potrebno za zagotavljanje varne uporabe* nepremičninskega objekta (vključno vgrajene opreme in naprav v njem), je na lastne stroške dolžan skrbeti najemnik. O vseh takšnih delih mora najemnik predhodno obvestiti najemodajalca.

Izven *dolžnega* tekočega in investicijskega vzdrževanja najemnik ne sme trajno spreminjati oz. posegati v nepremičninski kompleks (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem) brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Tudi v primeru danega pisnega soglasja najemnik sam nosi stroške tovrstnih lastnih vlaganj v nepremičninski kompleks (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem), razen če se izrecno in pisno dogovori drugače z najemodajalcem.

Najemnik mora ob vsakem, razen neprimernem času dopustiti najemodajalcu (vključno z njegove strani pooblaščenim drugim osebi) vstop v nepremičninski kompleks ali njegove posamezne dele ter omogočiti, da le-ta izvede investicijska vzdrževalna dela, preverja pravilnost izvrševanje te pogodbe, morebitnim za nakup nepremičninskega kompleksa zainteresiranim osebam razkaže kompleks ter izvede druge upravičene aktivnosti. Navedeno najemodajalec izvaja tako, da ne ovira oz. zgolj v nujno potrebnem obsegu ovira izvajanje dejavnosti najemnika. Za morebiten čas, ko najemnik zaradi tovrstnih aktivnosti najemodajalca ne more uporabljati nepremičninskega sklopa ali njegovega dela, se najemnina v ustreznem obsegu (sorazmerno) zmanjša, pod pogojem, da čas nemožnosti uporabe presega 3 delovne dni.

O vseh morebitnih večjih okvarah ali poškodbah je dolžan najemnik brez nepotrebnega odlašanja obvestiti najemodajalca in v primernem obsegu nemudoma izvesti ukrepe, da se prepreči večja gmotna škoda.

Najemnik z nobenimi vlaganji v nepremičninski kompleks (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem) ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na njem.

Če se izrecno in pisno ne dogovori drugače z najemodajalcem, najemnik tudi ob prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi nima pravice do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičninski kompleks (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem).

#### 9. člen

##### *Podnajem*

Podnajem nepremičninskega kompleksa brez pisnega soglasja najemodajalca ni dovoljen. Brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je pravni posel o oddaji v podnajem ničen. Pisno soglasje najemodajalca za podnajem lahko velja samo za vsakokratni konkretni posel o oddaji v podnajem.

Najemnik je dolžan najemodajalcu izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju s prejšnjim odstavkom.

#### 10. člen

##### *Trajanje in prenehanje pogodbe, vrnitev nepremičninskega kompleksa*

Ta pogodba se sklepa **za nedoločen čas** in preneha s pisno odpovedjo pogodbe po preteku odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe, s pisanim sporazumom pogodbenih strank ter v drugih primerih, skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

Po prenehanju pogodbe najemnik nemudoma vrne nepremičninski kompleks prazen oseb, lastnih stvari in lastne opreme. Če ni drugače pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama, najemnik vrne nepremičninski kompleks v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upošteva je poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne uporabe, sprememb, ki so posledica dolžnega vzdrževanja, in sprememb, ki so bile izvršene v soglasju z najemodajalcem. Ob vrnitvi nepremičninskega kompleksa pogodbeni stranki pripravita in podpišeta primopredajni zapisnik.

#### 11. člen

##### *Odpoved pogodbe*

Katerakoli pogodbeni stranka lahko kadarkoli (ne glede na razlog) enostransko odpove to pogodbo z odpovednim rokom 6 mesecev.

Odpoved mora biti dana pisno in posredovana po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

## 12. člen

### *Odstop od pogodbe*

Najemodajalec lahko takoj pisno odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičninskega kompleksa ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, v naslednjih primerih:

- če najemnik kljub opominu uporablja nepremičninski kompleks v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik zamuja s plačilom najemnine 2 meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni sam odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato nepremičninski kompleks potrebuje sam.

Občutnejša škoda iz prejšnjega odstavka pomeni škodo, ki presega znesek 2-mesečne najemnine za nepremičninski kompleks.

## 13. člen

### *Skrbniki pogodb*

Odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe (skrbnik pogodbe) je:

- na strani najemodajalca:

- kot splošni pravni skrbnik: Romana Spruk, tel. 01 30 77 289, e-pošta romana.spruk@zzzs.si,
- kot organizacijski skrbnik za nadzor nad izvajanjem pogodbe: Nataša Cvilak, tel. 02 29 09 320, e-pošta natasa.cvilak@zzzs.si,

- na strani najemnika:

- \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-pošta \_\_\_\_\_@zd-mb.si.

V primeru menjave skrbnika pogodbe se pogodbeni stranki le medsebojno pisno obvestita.

## 14. člen

### *Končne določbe*

Ta pogodba se sklene in velja z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Z dnem začetka veljave te pogodbe preneha veljati Najemna pogodba z dne 12. 12. 1995 (v preteklosti napačno navajana kot sklenjena 5. 9. 1995), z vsemi k njej sklenjenimi aneksi, katere predmet je del nepremičninskega kompleksa, ki je predmet te pogodbe.

Ta pogodba je napisana v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme en izvod.

Dopolnitve in spremembe te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki, razen če je v tej pogodbi drugače določeno.

Pogodbeni stranki se bosta vzdržali vsakršnih dejanj, ki nasprotujejo dobrim poslovnim običajem, in bosta morebitna nesoglasja reševali sporazumno, sicer pa pred stvarno pristojnim sodiščem, na območju katerega je predmet najema.

#### 4.4 Gradbeno in uporabno dovoljenje

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA  
OBČINA MARIBOR TRZNO  
Občinski komite za gradbeno  
in komunalne zadeve

### O B L O Ž B A

Občinski komite za gradbeno in komunalne zadeve Maribor izdaja na zahtevo TOVARNI AVTOMOBILE IN MOTOCIKLI Maribor v upravni stvari izdaje gradbenega dovoljenja za graditev dispencerja medicinske dela na podlagi 24. Slovenske občinske o graditvi objektov (Uradni list SRS, Stev. 42/75, 13/79, 17/79, 2/79 in 3/75) ter s poprejšnjim soglasjem Republiškega sanitarnega inšpektorata Ljubljana št. 531-4/138/83-33/P z dne 3/7-1983 in s poprejšnjim soglasjem mestnega inšpektorja Maribor št. 22/A-332/83-05/41-1 z dne 12/7-1983 naslednje

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

- I. Investitorja TOVARNI AVTOMOBILE IN MOTOCIKLI Maribor se izda dovoljenje za zgraditev dispencerja medicinske dela na zemljišča parc. št. 1249/3, 2465, 2795/2, 2471 k. o. Soms.
- II. Investitor je dolžan:
  1. zaprositi čednotni svet Maribor, Partizanska c. 12/I., za nakoličenje objekta;
  2. natančno takojšnemu komiteju in gradbeni inšpekciji Motovski trg št. 9 začetek gradbenih del 3 dni pred pričetkom del;
  3. izvajati gradbene dela po predloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelal GP Stavbar - Maribor, št. 3220 z dne junij 1983; inženiringiro Maribor - arhitektura št. 800096 - napa I., junij 1983.
    - konstrukcija FGD, FRI št. 58-4-37-83 junij 1983,
    - ureditev okolja št. 800097 - napa II, junij 1983,
    - kovinski detajli št. 800098 - napa II, junij 1983,
    - popis gradbenih in obrtniških del št. 3220 junij 1983,
    - nizeški detajli št. 800097 - napa - III., junij 1983.
  - B) MPP - OTOVOD MARIBOR
    - ogrevanje preureševanje ter podpostaja št. 102075-00/00 junij 1983,
    - vodovodna inštalacija št. 121110-00/00 junij 1983
  - c. Elektra Maribor
    - jeki tok in šipki tok ter streleved št. 2075/83 junij 1983,
  - d) Projekta inženiring Ptuj
    - konstrukcija FGD in št. 58-4-37-83 junij 1983 FRI,

4. upoštevati pogoje odločbe o odobrihi lokaciji št. 551-485/83-EE-II/2-10 z dne 11/7-1983 ter pogoje in poprejšnjega soglasja sanitarnega inšpektorata:
- stene v funkcionalnih prostorih je opleskati s tako masivo, da jih bo mogoče mokro čistiti in razkuževati, iz istega varstva je potrebno opleskati tudi vrata in notranje površine oken,
  - vse predprostore sanitarij je urediti dotok tople in hladne vode, vanj ustrezno mesto pa opremiti s priklonom za tekoče in papirne brisače,
  - v ordinacijah je namestiti vodovodne pipe na konično odpiranje,
  - urediti je sedenje, prisilno, prestraževanje laboratorija,
  - vročna izolacija, celotna prevodnost steni mora ustrezati zahtevam zakona o varstvu pred hrupom v zvezi s hišalnimi okolji (Uradni list SRS, št. 15/76) in določilom odloka o maksimalni dovoljeni ravni hrupa za posamezna območja nasipnega in hišalnega okolja ter za hišalne prostore (Uradni list SRS, št. 23/80),

soglasje poterne inšpekcije:

- projekt konstrukcije III, III, št. 58-4-37-83, izdelan junija 1983 pri Projektu inženiring Marj.
- projekt ogrevanja prezračevanja in podzestaje ter vodovodne instalacije št. 10 2075-08/80, in št. 12 1118-08/80, izdelana junija 1983 pri Geovezni Maribor,
- projekt jakoga in tlakoga toka ter strelovoda, št. 2072/83, izdelan junija 1983 pri Elektrii Maribor,
- projekt št. 200007, papa 1, 2, 3 in 4, izdelan junija 1983 pri Inženiringu Maribor.

5. priglasiti vsako spremembo projekta tukajšnjemu komiteju;

6. v III. fazi gradnje spremiti Dimnikarsko podjetje za pregled dimnovodnih in kurilnih naprav;

7. izvesti na lastne stroške vse priključke na komunalne objekte in naprave;

8. spremiti po dokončanju gradnje in ureditve okolja Geodetski zavod Maribor za izdajo novozgrajenega objekta;

9. po dokončanju gradnje v skladu s 54. členom v uvoda citiranega zakona zahtevati pri tukajšnjem komiteju tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja;

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



**O b r a z l o ž i t e v :**

Stranka **TOVARNA AVTOROMILA IN MOTORSKI NAPILSKI** je dne 24/6-1983 vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za graditev dispenserja medicinske čaja.

V upravnem postopku je bilo ugotovljeno, da je:

1. lokacija za gradnjo odobrena s odločbo Občinskega komiteja za gradbeno in komunalna zadeve s dne 11/7-1983;
2. sanjčiče, na katerem bo zgrajen objekt v lasti oz. v uporabi stranke, kar dokazuje s izpisom iz sanjčičke knjige;
3. projekt v smislu 26. člena zakona o graditvi objektov prekontroliran po projektantski organizaciji in je v skladu s pogoji lokacijskega dovoljenja, kar ima sestavno dele po 8. členu v uvodu citiranega zakona;
4. sanitarni inšpektorat Ljubljane s dne 8/7-1983 dal poprejšnje soglasje k gradbenemu dovoljenju;
5. Občinski sekretariat za strojne zadeve je dne 12/7-1983 dal poprejšnje soglasje glede požarne varnosti;
6. dano elektroenergetsko soglasje ZF DES Elektro Maribor s dne 30/6-1983;
7. občinski sekretariat za ljudske družbe je dal glede zaključne soglasje št. 852-1/80 s dne 27/7-1983;
8. predloženo je potrdilo SBE Maribor o negotovljenih finančnih sredstvih s dne 8/8-1983 na dia 27.568,00;
9. predloženo dokazilo o vplačani odškodnini za spremembo namembnosti kmetijskega sanjčiča v znesku 64.980,- dia po odločbi tuk. upravnega organa št. 251-485/82-42-11/2-19 s dne 8/8-1983;

Iz navedenega sledi, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji 26. člena zakona v uvodu citiranega, zaradi česar je bilo odločeno, kot je v izreku te odločbe.

**POBE O PRAVNIH SREDSTVIH:** Loyer te odločbe je dopustno pritožba v 15 dneh od dneva njenega prejema na Republiški komite za energetiko, industrijo in gradbeništvo v Ljubljani. Morebitne pritožbe je vložiti pisмено št. je dati ustno na zapisnik pri takojšnjem komiteju s takso 40,00 dia po tar. št. 2 zakona o upravnih taksah.

Taksa po tar. št. 1 in 25 zakona o upravnih takсах v  
znesku 8 din je plačana in razveljavljena na vlogi po  
tar. št. 25 v znesku 5.894,40 pa plačana po  
prenosnem nalogu na tek. račun pri SKB Maribor - občinske  
upravne takse po banš. 51000-840-066-3091.

Številka: 351-435/83-RE-11/2-C  
Maribor, 1983-08-08

Fredsednik občinskega komiteja  
KRISTOFERLO Franc, dipl. ing.  
i. r.

Postopak vodila:  
IDA RUSEK i. r.

OBVESTILA:

1. TAN Maribor
2. Kmetijska zveza  
skupnost Maribor,  
Partizanska c. 12
3. Krajevna skupnost  
Gilvira Tomšiči,  
62000 Maribor
4. Zavod za urbanizem Maribor
5. Geodetski zavod  
Partizanstec. 18/1
6. O. obzerna inšpekcija
7. Izhiv. tu



SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA  
OBČINA MARIBOR - TEZNO  
Občinski komite za gradbene in  
komunalne zadeve

Občinski komite za gradbene in komunalne zadeve Maribor - Tesno izdaja s poprejšnjim soglasjem Republiškega sanitarnega inšpektorata Ljubljana št. 531-4/136/83-53/U z dne 7.6.1984 in poprejšnjim soglasjem inšpektorata za požarno varnost Maribor, z dne 22.5.1984 na zahtevo TAM Maribor za tehnični pregled disperzerja medicine dela na podlagi 61. člena zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 42/73, 8/75, 8/78 in 39/81) ter na predlog komisije za tehnični pregled

O D L O Č B O

Investitorju - Tovarni avtomobilov in motorjev Maribor se daje

u p o r a b n o d o v o l j e n j e

za disperzer medicine dela zgrajen pri TAM-u na zemljišču parc. št. 1249/8, 2465, 2795/2, 2471 k.o. Tezno.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor TAM Maribor je vložil dne 10.5.1984 zahtevo za tehnični pregled disperzerja medicine dela, zgrajenega po gradbenem dovoljenju št. 351-485/83-TE-11/2-2 z dne 8.8.1983 na podlagi tehnične dokumentacije št. 800096 s datumom junij 1983, ki jo je izdelal Inženiringburo Maribor.

Komisija odrejena z odločbo tega komiteja št. 351-485/83-11/2-5 z dne 14.5.1984 je dne 22.5.1984 opravila tehnični pregled navedenega objekta. Na podlagi pregledane tehnične dokumentacije, pregleda izvršenih del, predloženih atestov, izjav in opravljenih meritev je ugotovila, da so vsa dela pri novogradnji izvedena zadovoljivo in v skladu s tehnično dokumentacijo o stabilnosti in varnosti glede požara, življenja in zdravja ljudi, prometa in sosednjih objektov ter v skladu s predpisi, normativi in standardi.

Kakor je razvidno iz zapisnika komisije za tehnični pregled, pa je komisija ugotovila tudi nekaj manjših pomanjkljivosti, ki jih je moral investitor odpraviti pred izdajo uporabnega dovoljenja.

Investitor je z dopisom z dne 20.6.1984 javil, da je vse pomanjkljivosti odpravil in priložil tudi vso manjkajočo dokumentacijo.

Glede na to je tukajšnji upravni organ na podlagi 61. člena v uvodu citiranega zakona odločil kot je v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba v 15 dneh od dneva njenega prejema na Republiški komite za industrijo in gradbeništvo v Ljubljani. Morebitno pritožbo je vložiti pisмено ali jo dati ustne na zapisnik pri tuk. komiteju s takso 40,00 din po tar. št. 2 zakona o upravnih taksah.

13.7.84 / 1 2 x

Sprejeto: 16.7.84

Taksa po tar. št. 1 in 37 zakona o upravnih taksah v znesku 6.000,00 din je plašana in v kolkih razveljavljena na vlogi na tek. račun št. 51800-840-068-3091 občinske upravne takse.

Številka: 351-485/83-11/2-5  
Maribor, 1984-07-09

Postopek vodila:  
CVAR Nevenka l.r.

Predsednik občinskega komiteja  
KRISTOFELC Franc, dipl.ing.l.r.

**OBVEŠČENI:**

1. TAM Maribor
2. Skupna uprava inšpekcijskega nadzorstva Maribor
3. Referent za odmero nadomestila za uporabo mestnega zemljišča
4. Spis, tu



naslednje  
osebne  
podatke  
dati

oddelki  
oddelki  
oddelki  
oddelki  
oddelki  
oddelki

oddelki  
oddelki  
oddelki

oddelki  
oddelki

oddelki

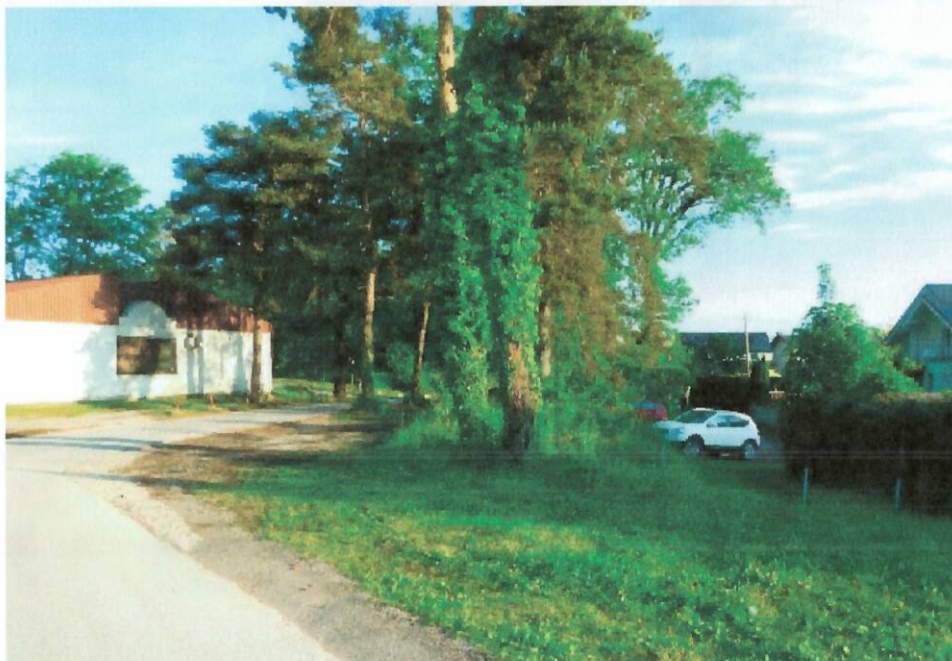
oddelki  
oddelki  
oddelki  
oddelki

1984-07-10 11:00

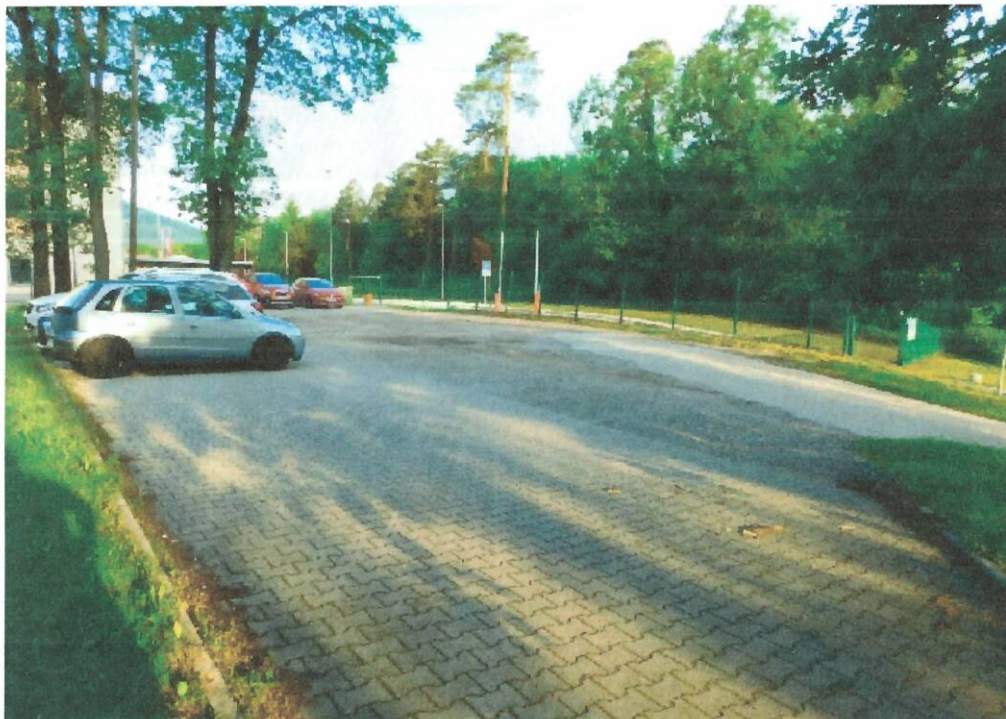
#### 4.5 Fotografije z lokacije



Del parcele,  
opredeljen kot  
območja  
stanovanj



Cesta, ki seka  
kompleks, desno  
od nje del,  
opredeljen kot  
območja  
stanovanj



Parkirišče

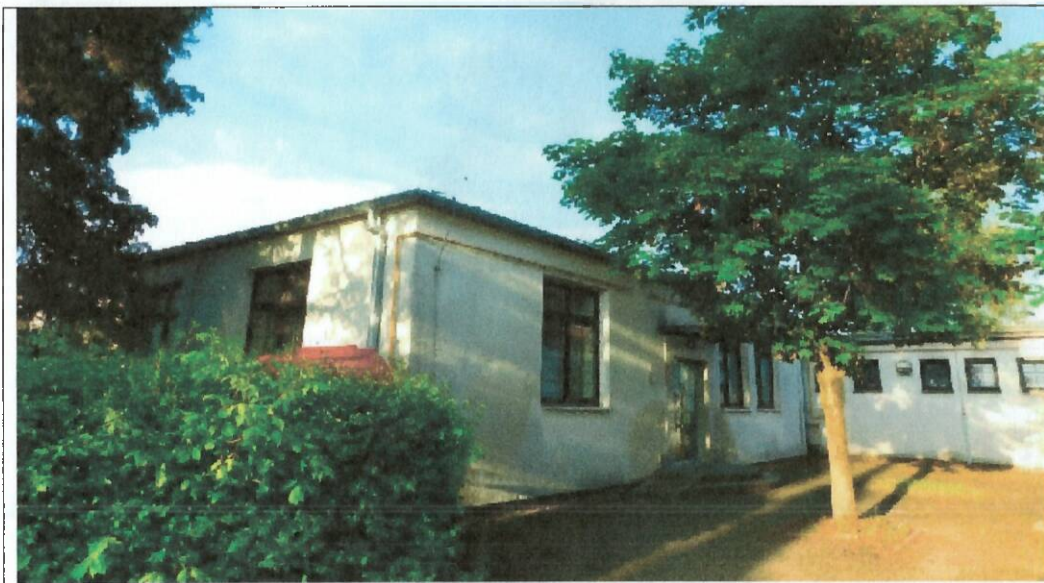


Parkirišče

Glavni  
vhod



Starejši  
del  
objekta s  
stranskim  
vhodom





Novejši del  
objekta  
(1984)



Desno  
starejši  
del, levo  
novejši del  
objekta  
(1984)





Osrednji  
del,  
čakalnica



Sanitarije



Ordinacija



Poškodbe zaradi zamakanja v prostoru za čistila (tolikšen obseg je samo v tem prostoru!)



Ordinacija

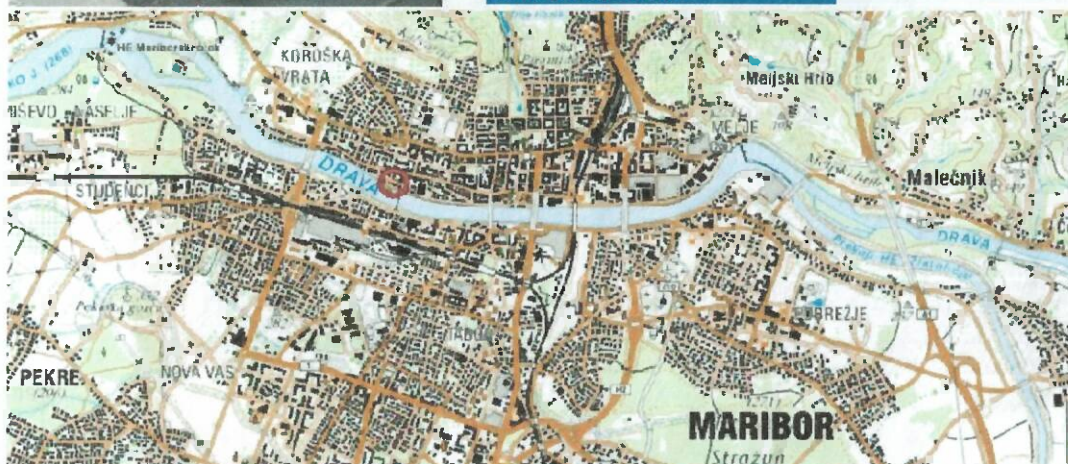


Ordinacija

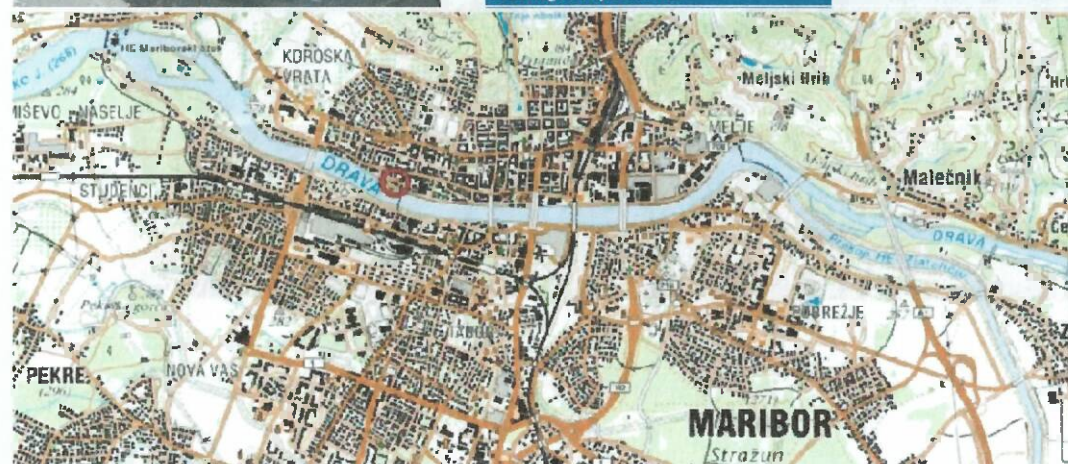
#### 4.6 Predstavitev: realizirane prodaje prostorov za zdravstveno dejavnost, Maribor



Id posla	506609
Datum sklenitve pogodbe	31.07.2020
Naslov	Lavričeva ulica 1A, MB
Skupna pogodbeni cena €	106.000,00
Predmet posla	ZDR
Pogodbeni površina delov stavb m <sup>2</sup>	72,00
Predmet posla	parkirišče
Pogodbeni površina delov stavb m <sup>2</sup>	13,00
Leto izgradnje stavbe	1995

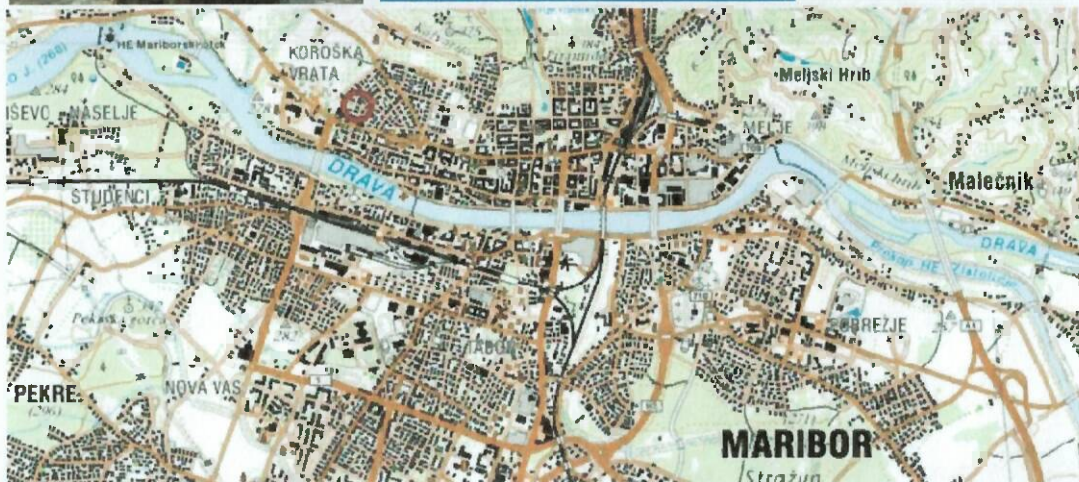


Id posla	509731
Datum sklenitve pogodbe	03.08.2020
Naslov	Lavričeva ulica 1A, MB
Skupna pogodbeni cena €	112.750,00
Predmet posla	ZDR
Pogodbeni površina delov stavb m <sup>2</sup>	81,00
Predmet posla	parkirišče
Pogodbeni površina delov stavb m <sup>2</sup>	13,00
Leto izgradnje stavbe	1995

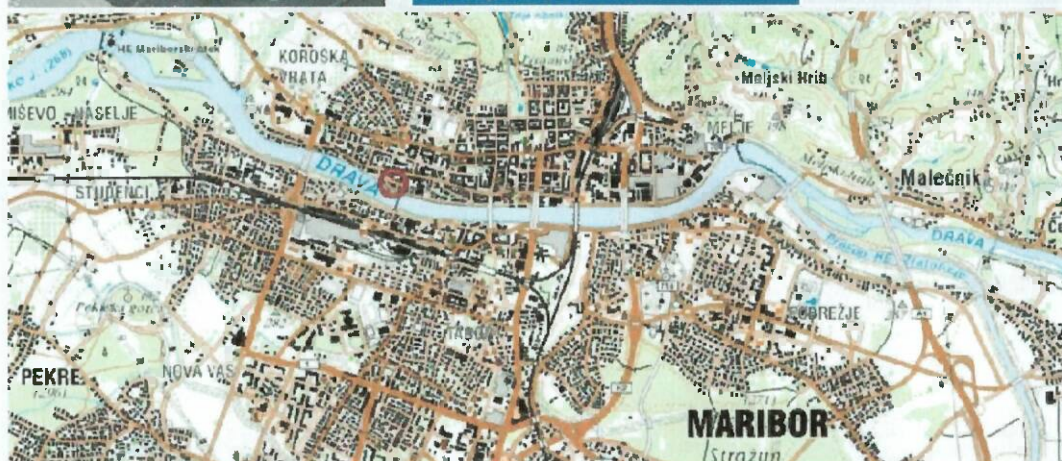




<b>Id posla</b>	409068
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	12.12.2018
<b>Naslov</b>	Turnerjeva ulica 21B, MB
<b>Skupna pogodbeni cena €</b>	72.450,00
<b>Predmet posla</b>	ZDR
<b>Pogodbeni površina delov stavb m<sup>2</sup></b>	48,00
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1994



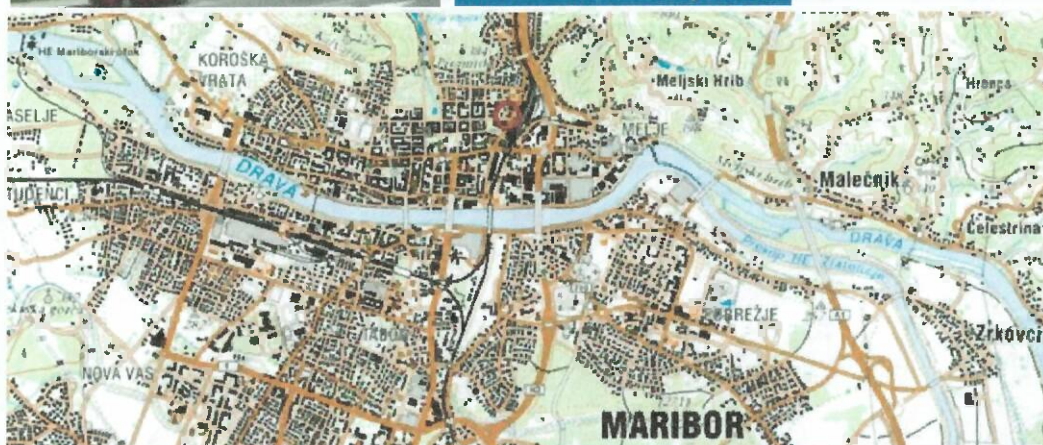
<b>Id posla</b>	506868
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	05.06.2020
<b>Naslov</b>	Lavričeva ulica 1A, MB
<b>Skupna pogodbeni cena €</b>	99.976,00
<b>Predmet posla</b>	ZDR
<b>Pogodbeni površina delov stavb m<sup>2</sup></b>	83,00
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1995



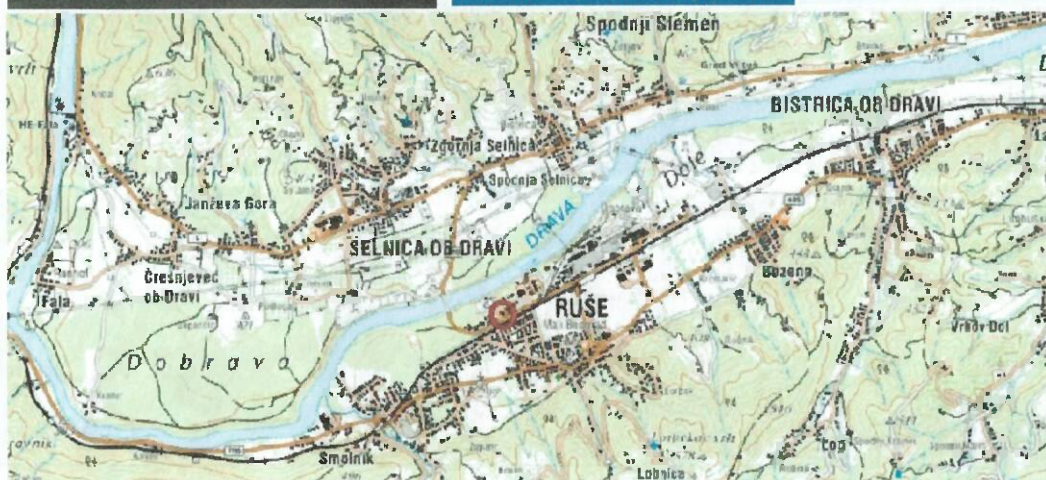
#### 4.7 Predstavitev: realizirane oddaje prostorov za zdravstveno dejavnost, Slovenija



<b>Id posla</b>	411040
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	24.01.2019
<b>Pogodbena cena €</b>	1.012,87
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	247,14
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	4,10
<b>Naslov</b>	Kopitarjeva ulica 2, MB
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1959
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da



<b>Id posla</b>	497241
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	08.06.2020
<b>Pogodbena cena €</b>	328,00
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	65,60
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	5,00
<b>Naslov</b>	Stadionska ulica 2, Ruše
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1950
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Ne





<b>Id posla</b>	504870
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	24.08.2020
<b>Pogodbena cena €</b>	707,58
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	78,62
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	9,00
<b>Naslov</b>	Zaloška cesta 149, LJ
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1994
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da

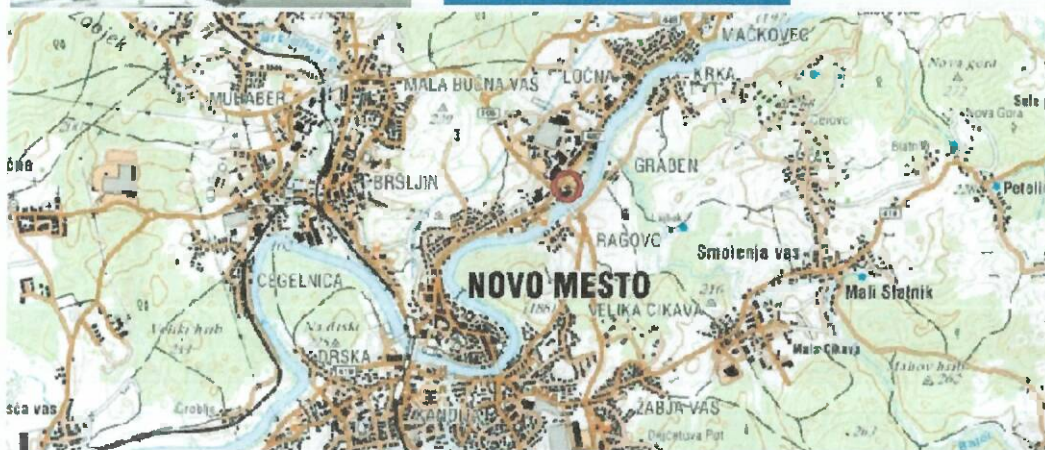


<b>Id posla</b>	524893
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	01.01.2021
<b>Pogodbena cena €</b>	308,63
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	47,51
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	6,50
<b>Naslov</b>	Šmarješka cesta 4, NM
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1975
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da

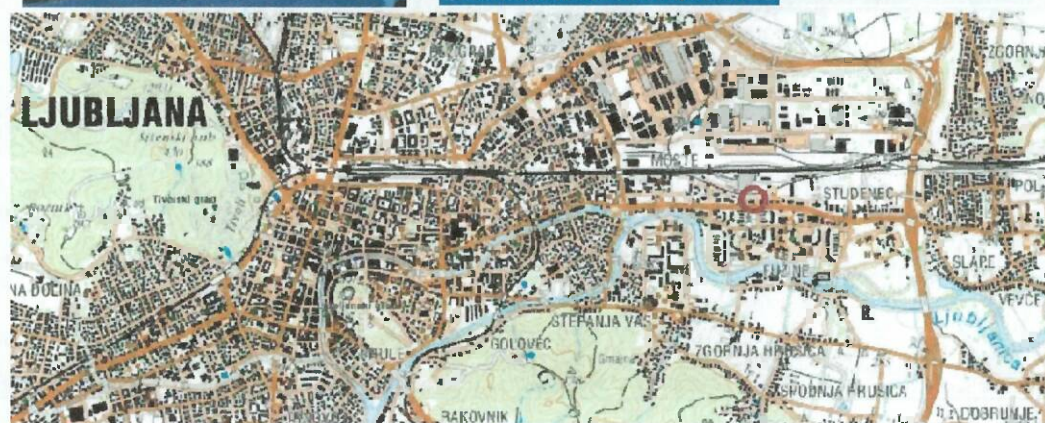




<b>Id posla</b>	524927
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	01.01.2021
<b>Pogodbena cena €</b>	352,55
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	52,47
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	6,72
<b>Naslov</b>	Šmarješka cesta 4, NM
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1975
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da



<b>Id posla</b>	529364
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	01.12.2020
<b>Pogodbena cena €</b>	709,76
<b>Pogodbena površina m<sup>2</sup></b>	80,00
<b>Cena brez DDV (€/m<sup>2</sup>)</b>	8,87
<b>Naslov</b>	Zaloška cesta 149, LJ
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1994
<b>Obratovalni stroški vključeni</b>	Da

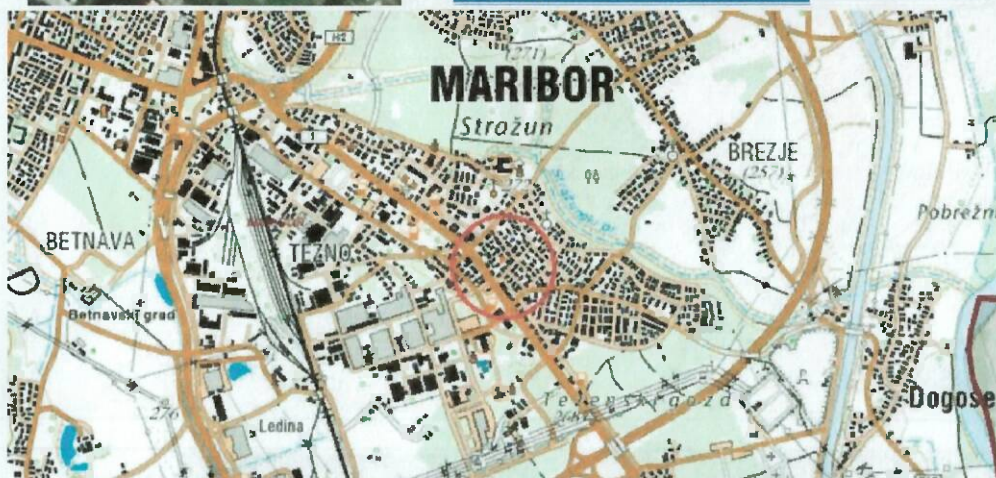




#### 4.8 Predstavitev: realizirane prodaje stavbnih zemljišč – Maribor Tezno



Id posla	436818
Datum sklenitve pogodbe	26.07.2019
Pogodbena cena brez DDV v €	7.700,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	55,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	140,00
Ime KO	TEZNO

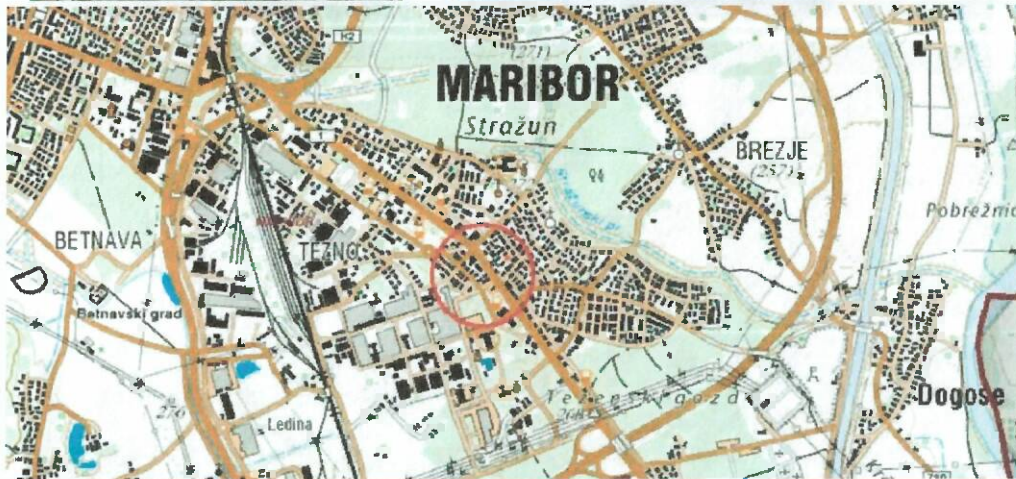


Id posla	481349
Datum sklenitve pogodbe	27.12.2019
Pogodbena cena brez DDV v €	30.000,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	64,38
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	466,00
Ime KO	TEZNO

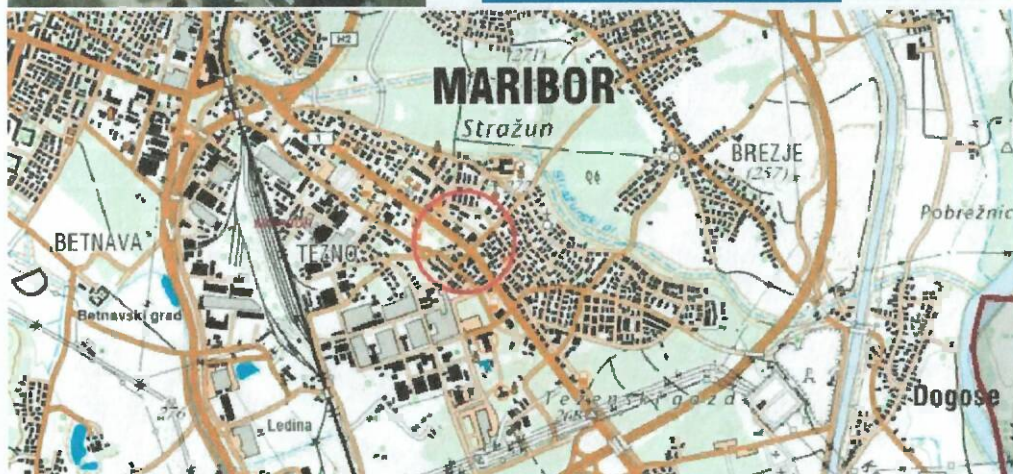




Id posla	516969
Datum sklenitve pogodbe	21.09.2020
Pogodbena cena brez DDV v €	31.437,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	63,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	499,00
Ime KO	TEZNO

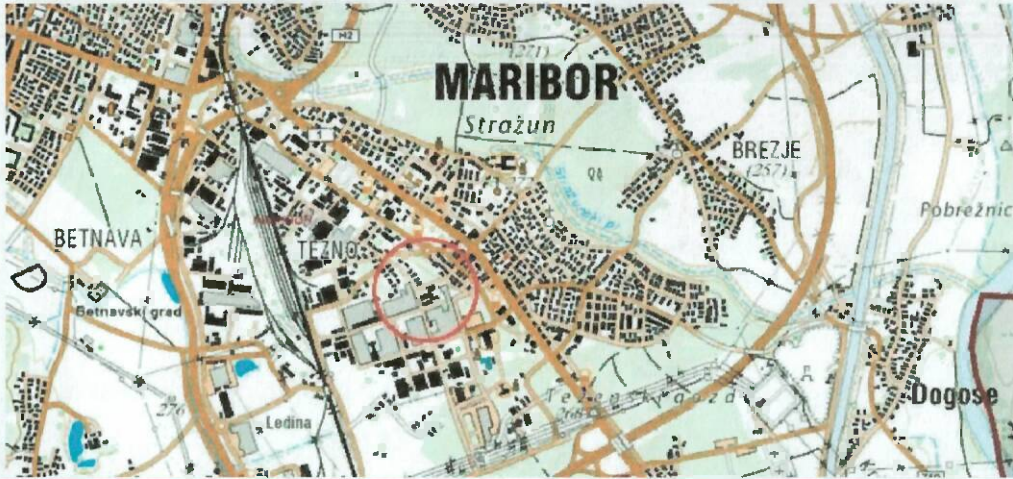


Id posla	518678
Datum sklenitve pogodbe	28.10.2020
Pogodbena cena brez DDV v €	8.000,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	17,28
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	463,00
Ime KO	TEZNO





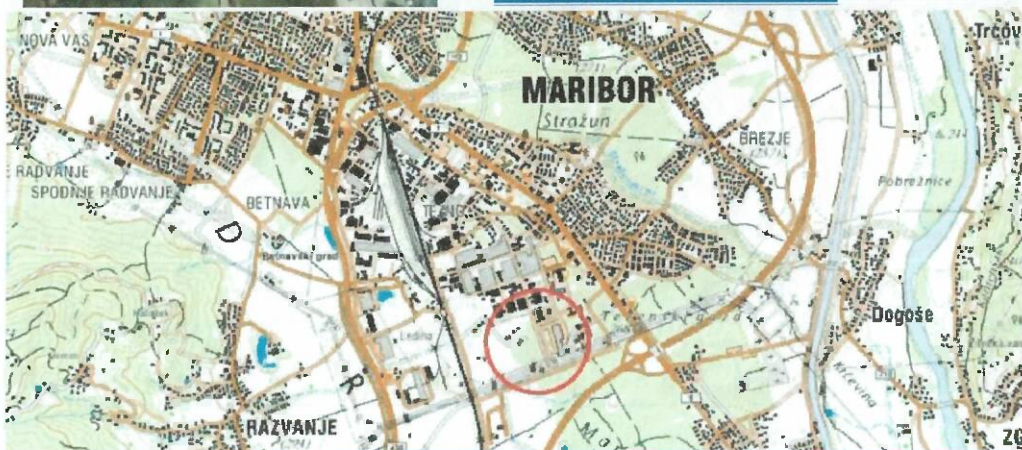
Id posla	534279
Datum sklenitve pogodbe	21.09.2020
Pogodbena cena brez DDV v €	29.898,00
Cena brez DDV €/m <sup>2</sup>	66,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	453,00
Ime KO	TEZNO



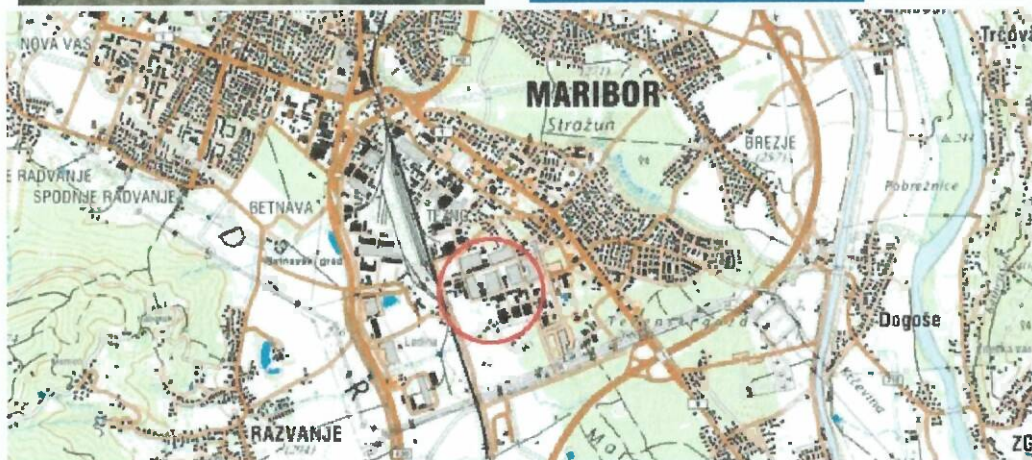
#### 4.9 Predstavitev: realizirane prodaje zemljišč cesta/parkirišče – Maribor Tezno



Id posla	477573
Datum sklenitve pogodbe	26.11.2019
Skupna pogodbeni cena v €	11.000,00
Pogodbena cena €/m <sup>2</sup>	39,01
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	282,00
Ime KO	TEZNO



Id posla	478113
Datum sklenitve pogodbe	05.12.2019
Skupna pogodbeni cena v €	3.432,00
Pogodbena cena €/m <sup>2</sup>	33,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	104,00
Ime KO	TEZNO



## 4.10 Preglednice prilagoditev

### REALIZIRANE PRODAJE IN PONUDBA ZD

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
ID posla (ETN/Troskop)		506609	509731	409068	506868
VRSTA POSLA		prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu
NASLOV	Zagrebačka c. 84A, MB	Lavričeva ulica 1A, MB	Lavričeva ulica 1A, MB	Turnerjeva ulica 21B, MB	Lavričeva ulica 1A, MB
SKUPNA POGODBENA CENA €		106.000,00	112.750,00	72.450,00	99.975,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Zdravstveni dom	Prostori za zdravstveno dejavnost	Prostori za zdravstveno dejavnost	Prostori za zdravstveno dejavnost	Prostori za zdravstveno dejavnost
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		31.07.2020	03.08.2020	12.12.2018	05.06.2020
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		106.000,00	112.750,00	72.450,00	99.975,00
Lokacija		boljša	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0,90	0,90	0,90	0,90
PRILAGOJENA CENA €		95.400,00	101.475,00	65.205,00	89.978,40
Dodatno		1 pokrito parkirnišče	1 pokrito parkirnišče	np	np
prilagoditev		6.500,00	6.500,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		88.900,00	94.975,00	65.205,00	89.978,40
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		1.234,72	1.172,53	1.358,44	1.084,08
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Neto površina m <sup>2</sup>	1.069,80	72,00	81,00	48,00	83,00
prilagoditev		0,80	0,80	0,80	0,80
Leto izgradnje	1984	1995	1995	1994	1995
prilagoditev		0,97	0,97	0,98	0,97
Izvedba, arhitektura		boljša	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0,80	0,80	0,80	0,80
Stanje, dokončanost		boljše	boljše	boljše	boljše
prilagoditev		0,80	0,80	0,80	0,80
Skupaj prilagoditve		0,50	0,50	0,50	0,50
INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		614,79	583,83	678,13	539,78
UTEŽ		1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		604,13			
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €		646.302,32			

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
REF.ŠT. OGLASA (Nepremičnine.net)		6339424	6377522	6390820	6326704	6308279
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
NASELJE	MB Tezno	MB Center	MB Melje	Sp. Radvanje	MB Tabor	MB Tezno
SKUPNA PONUDBENA CENA €		99.000,00	68.000,00	69.500,00	57.730,00	279.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Zdravstveni dom	možne zdr storitve	možne zdr storitve	možne zdr storitve	možne zdr storitve	možne zdr storitve
PRILAGODITVE						
Način prodaje*		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
PRILAGOJENA CENA €		74.250,00	51.000,00	52.125,00	43.297,50	209.250,00
Lokacija		boljša	boljša	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		66.825,00	45.900,00	52.125,00	43.297,50	209.250,00
Dodatno		np	np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		66.825,00	45.900,00	52.125,00	43.297,50	209.250,00
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		672,28	499,46	657,31	862,50	821,55
DRUGE ZNAČILNOSTI						
Neto površina m <sup>2</sup>	1.069,80	99,40	91,90	79,30	50,20	254,70
prilagoditev		0,80	0,80	0,80	0,80	0,90
Leto izgradnje/adaptacije	1984	1900/2009	1895/2000	1995	1980/2020	1997
Leto izgradnje	1984	1900	1895	1995	1980	1997
prilagoditev		1,21	1,22	0,97	1,01	0,97
Izvedba, arhitektura		primerljiva	malo slabša	primerljiva	primerljiva	malo boljša
prilagoditev		1,00	1,05	1,00	1,00	0,95
Stanje, dokončanost		primerljivo	primerljivo	primerljivo	boljše	boljše
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
Skupaj prilagoditve		0,97	1,03	0,78	0,73	0,74
INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		650,77	512,89	511,39	627,21	611,64
UTEŽ		1	1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		582,78				
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €		623.458,59				

\*poleg priča kovanega diskonta pri sklepanju posla je tu upoštevana še rezervacija za predelavo za zdravstveno dejavnost

## REALIZIRANE ODDAJE ZD

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5	PRIMERLJIVA 6
ID posla (ETN/Troskep)		411040	497241	504870	524893	524927	529364
VRSTA POSLA		oddaja na prostem trgu	oddaja na prostem trgu	oddaja na prostem trgu	oddaja na prostem trgu	oddaja na prostem trgu	oddaja na prostem trgu
NASELJE	Zagrebska c. 84A, MB	Kopitarjeva ulica 2, MB	Stadionska ulica 2, Ruše	Zaloška cesta 149, U	Šmarješka cesta 4, NM	Šmarješka cesta 4, NM	Zaloška cesta 149, U
SKUPNA POGODBENA CENA €		1.012,87	328,00	707,58	308,63	352,55	709,76
VRSTA NEPREMIČNINE	Zdravstveni dom	Prostori za zdrav.dej.	Prostori za zdrav.dej.	Prostori za zdrav.dej.	Prostori za zdrav.dej.	Prostori za zdrav.dej.	Prostori za zdrav.dej.
PRILAGODITVE							
Datum sklenitve pogodbe		24.01.2019	08.06.2020	24.08.2020	01.01.2021	01.01.2021	01.12.2020
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		1.012,87	328,00	707,58	308,63	352,55	709,76
Lokacija		boljša	slabša	boljša	primerljiva	primerljiva	boljša
prilagoditev		0,90	1,10	0,85	1,00	1,00	0,85
PRILAGOJENA CENA €		911,58	360,80	601,44	308,63	352,55	603,30
Dodatno		np	np	np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		911,58	360,80	601,44	308,63	352,55	603,30
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		3,69	5,50	7,65	6,50	6,72	7,54
Obratovalni stroški vključeni	Ne	Da	Ne	Da	Da	Da	Da
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		2,39	5,50	6,35	5,20	5,42	6,24
DRUGE ZNAČILNOSTI							
Oddajna površina m <sup>2</sup>	1.069,80	247,14	65,60	78,62	47,51	52,47	80,00
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Leto izgradnje	1984	1959	1950	1994	1975	1975	1994
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izvedba, arhitektura		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje, dokončanost		primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		2,39	5,50	6,35	5,20	5,42	6,24
UTEŽ		100%	1	1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST	5,74						
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST	6.142,02						