



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: 5863369

Številka: 4780-380/2022-4

Datum: 27.02.2023



GMS - 029

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Soglasje k besedilu pravnega posla

GRADIVO PRIPRAVIL: SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE, Lidija KREBL, univ. dipl. prav.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KREBL, univ. dipl. prav., Vodja Sekretariata za splošne zadeve
Darko ZARIČ, univ. dipl. prav, Vodja Urada za šport

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor podaja soglasje k besedilu pravnega posla – predpogodbi o razdružitvi solastnine, sklenjeni med Mestno občino Maribor ter Železničarski športnim društvom Maribor dne 8. 12. 2022.**

Aleksander Saša Arsenovič *l.r.*
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE

Številka: 4780-380/2022-4

Datum: 27.02.2023



**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Soglasje k besedilu pravnega posla
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Predpogodba o razdružitvi solastnine, sklenjena med Mestno občino Maribor ter Železničarski športnim društvom Maribor dne 8. 12. 2022 2. Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za nepremičnine na območju Športnega parka Tabor v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Železničarskega športnega društva Maribor in Mestne občine Maribor z dne 9. 6. 2022

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KREBL, univ. dipl. prav.	SSZ		
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Darko ZARIČ, univ. dipl. prav.	UŠ		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripraviljavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.3.2023	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana		

Sklep o soglasju k besedilu pravnega posla – predpogodbi o razdružitvi solastnine, sklenjeni med Mestno občino Maribor ter Železničarski športnim društvom Maribor dne 8. 12. 2022

Mestnemu svetu se predlaga v obravnavo besedilo pravnega posla – predpogodbe o razdružitvi solastnine, sklenjene med Mestno občino Maribor ter Železničarski športnim društvom Maribor dne 8. 12. 2022.

OBRAZLOŽITEV:

Mestna občina Maribor Železničarsko športno društvo Maribor sta solastnika nepremičnin:

- (1) posamezni del z ID znakom 659-22-2 (katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 - ID 5602489) v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 63/100,
 - ŽŠDM v deležu 9/50,

- (2) zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/1 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1297/1 - ID 5301382) v površini 2.618 m², v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 9/100,

- (3) zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/3 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1297/3 - ID 2615508) v površini 345 m², v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,

- (4) zemljiška parcela z ID znakom 659 1298 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1298 - ID 431618) v površini 12.277 m², v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,

- (5) zemljiška parcela z ID znakom 659 1299 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1299 - ID 2279004) v površini 4.077 m², v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,

- (6) zemljiška parcela z ID znakom 659 1301 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1301 - ID 767444) v površini 44 m², v naslednjih deležih:
 - MOM v deležu 9/10,

- ŽŠDM v deležu 1/10,
- (7) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/2 - ID 2282677) v površini 3.435 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (8) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/3 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/3 - ID 1606978) v površini 250 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (9) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/7 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/7 - ID 2279097) v površini 1.054 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (10) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/10 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/10 - ID 6872826) v površini 43.490 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (11) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/11 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/11 - ID 6872827) v površini 10.459 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (12) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/12 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/12 - ID 6872824) v površini 13.624 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (13) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/13 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/13 - ID 6872825) v površini 4.485 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,
- (14) zemljiška parcela z ID znakom 660 1430 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1430 - ID 2110184) v površini 21.509 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,

(15) zemljiška parcela z ID znakom 660 1431/1 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1431/1 - ID 767011) v površini 244 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,

(16) zemljiška parcela z ID znakom 660 1432 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1432 - ID 3958905) v površini 1.112 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10.

Menjava nepremičnin še ni načrtovana v Odloku o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023 v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2023 (Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja 2023), ki je bil obravnavan v prvem branju, bo pa to predlagano v drugem branju Odloku o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023.

Evidenco nameravanih in izvedenih pravnih poslov vodi Urad za gospodarske dejavnosti (UGD) na predpisanem obrazcu št. 5 (Napoved o sklenitvi pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem, Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. l. RS 31/2018). Vsak upravljavec je dolžan pred nameravano sklenitvijo pravnega posla na UGD preveriti, da je pravni posel možen (slednje je bilo izvedeno) in takoj po izvedeni realizaciji pravnega posla o le-tem poročati.

Osnovni cilj predložene pogodbe je aktiven pristop k reševanju odprte problematike, ki že več let najeda (sicer dobre) odnose med MOM in ŽŠD, pri čemer predlagana pogodba pomeni zgolj začetno fazo reševanja odprtih zadev na področju, ki sta med obema strankama popolnoma jasno definirani in dorečeni. Zaradi kompleksnosti razmerja sta stranki sklenili zgolj predpogodbo, saj obstaja zavedanje, da je potrebno pred sklenitvijo pogodbe pridobiti soglasje Mestnega sveta Mestne občine Maribor. Prav tako imata stranki želji celovito rešiti medsebojna lastniška razmerja, zaradi česar je potrebno za nekatere prenose nepremičnin izvesti še parcelacijo ter ustrezno cenitev, kar je prav tako razlog, da obravnava končnega predloga pogodbe v tem trenutku še ni možna.

MOM želi predmetne nepremičnine pridobiti v svojo last zaradi celovitega upravljanja nepremičnin na področju športa in športne infrastrukture, skupna vizija obeh pogodbenih strank pa vsekakor je in tudi v prihodnje mora biti razvoj športa in športne infrastrukture, kar se v primeru nepremičnin, ki so predmet pogodbe kaže v:

- nameri MOM, da celovito ureja vodenje njej lastnih nepremičnin na področju športne infrastrukture,
- pravico ŽŠD zgraditi športno dvorano za borilne veščine,
- pogodbeno klavzulo, s katero se pogodba sklene pod razveznim pogojem, da je ŽŠD dolžan na nepremičnini ID znak 659 1302/2 v roku 5 let v košarkarski dvorani zamenjati igralno podlago ter jo nadomestiti z visoko kakovostno, ki sledi vsakokratnim smernicami opremljanja.

V skladu s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) je dolžan organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega

500.000,00 EUR, pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000,00 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Ker sta pogodbeni stranki pristopili k podpisu predpogodbe pred pridobitvijo soglasja Mestnega sveta Mestne občine Maribor, ima pogodba v 1. členu zajet odložni pogoj:

- da Mestni svet Mestne občine Maribor poda veljavno soglasje k predmetni predpogodbi in razdružitvi solastnine na način, kot izhaja iz predmetne predpogodbe.

V podlagi navedenega Mestni svet Mestne občine Maribor primarno daje soglasje k predpogodbi, ki je bila med strankama sklenjena 8. 12. 2022, sledile bodo izvedbe parcelacij in dodatnih cenitev, nato pa priprava osnutka končne pogodbe, ki bo ponovno obravnavana na Mestnem svetu Mestne občine Maribor zaradi pridobitve soglasja k pravnemu poslu.

Vrednost nepremičnin, je bila ugotovljena z izvedenimi cenitvami nepremičnin - ocene vrednosti nadrejene (lastninske) pravice, ki jo je izdelala GfM OV, Lidija KAVALAR s.p. z dne 9.6.2022 (Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za nepremičnine na območju Športnega parka Tabor v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Železničarskega športnega društva Maribor in Mestne občine Maribor z dne 9. 6. 2022)

Pripravila:

Lidija KREBL

Sekretariat za splošne zadeve

1 NASLOVNA STRAN



PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve so nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Železničarskega športnega društva Maribor in Mestne občine Maribor (parcelne številke zemljišč so razvidne iz priloge na koncu cenilnega poročila).

NAMEN OCENE VREDNOSTI: Ocena tržne vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev.

LASTNIK NEPREMIČNINE: Železničarsko športno društvo Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor in Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor. Deleži in preostali lastniki so razvidni iz priloge na koncu cenilnega poročila.

NAROČNIK POROČILA: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

OCENJEVALKA VREDNOSTI: mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, 2000 Maribor, št. odločbe DON-P-1/22-553, veljavnost 22.03.2025.

DATUM OCENE VREDNOSTI: 03.06.2022

2 POVZETEK

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

ZADEVA: Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Železničarskega športnega društva Maribor in Mestne občine Maribor (parcelne številke zemljišč so razvidne iz priloge na koncu cenilnega poročila).

Na osnovi vašega naročila sem izvršila oceno vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na omenjeni nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nadrejen lastninske pravice na tej posesti **za namen nadaljnjih poslovnih odločitev**.

Poročilo se ne sme uporabiti za potrebe računovodskega poročanja. Vse vrednosti v poročilu so brez DDV.

Ocenjevanje vrednosti je proces določanja mnenja ali sklepa o vrednosti. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva definirano podlago vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Uporabljen je Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti MSOV: Pravice na nepremičninah (MSOV 400) - za namen nadaljnjih poslovnih odločitev.

Predmet ocenitve so nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Mestne občine Maribor in ŽŠD Maribor. Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor stojijo na zemljiščih s parcelno številko 1430, 1431/1, 1432, k.o. 660-Studenci in zemljiščih s parc. št. 1297/1, 1297/3, 1298, 1299, 1301, 1302/2, 1302/3, 1302/7, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/12, 1302/13 vse k.o. 659-Tabor in obsegajo sledeče objekte: objekt pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800) v izmeri 145,00 m², lesen objekt (ID stavbe 660-1113) v izmeri 45,00 m², objekt fitnesa z delavnicami in nadstreškom (ID stavbe 660-1112) v izmeri 186,73 m², upravno stavbo s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119) v izmeri 601,29 m², objekt blagajne ob vhodu na atletski stadion (ID stavbe 660-1120) v izmeri 20,70 m², prostore teniškega kluba (ID stavbe 659-1753, 659-3951) v izmeri 321,08 m², lesenega shrambnega objekta z nadstrešnico (brez ID stavbe) v izmeri 85,95 m², dela objekta gostinski lokal (ID stavbe 659-3947) v izmeri 29,79 m², zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) v skupni izmeri 355,59 m², del (brez gostinskega lokala v izmeri 50,00 m²) večnamenske dvorane (ID stavbe 659-3659) v izmeri 1.269,70 m², objekt s teniško dvorano (ID stavbe 659-22) v skupni izmeri 2.998,50 m² od katerega je predmet ocenitve del (ID dela stavbe 659-22-2 del in 659-22-11) v lasti MOM in ŽŠD v skupni izmeri 1.702,79 m² ter športne objekte (brez ID), kot so: stojišča ob nogometnem igrišču, nogometna igrišča z naravno in umetno travo, atletska steza, košarkarska, teniška igrišča in odbojgarsko ter rokometno igrišče.

Skupna površina zemljišč znaša 121.310,00 m², od tega je v lasti (zemljišč in delov zemljišč (parc. št. 1297/3, k.o. 659-Tabor (99%) in parc. št. 1302/9 -ki odpade na

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

ocenjevani del 2, k.o. 659-Tabor) v solastnini) Mestne občine Maribor zaokroženo 108.037,00 m², v lasti Železničarskega športnega društva Maribor zaokroženo 12.138,00 m² in v lasti drugih lastnikov 1.135,00 m² zemljišč.

Pri pripravi poročila sem pregledala predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirala sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin in v skladu z MSOV po nabavnovrednostnem načinu in po na donosu zasnovanem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost na dan 03.06.2022 ob upoštevanju navedenih posebnih predpostavk znaša:

Tržna vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor v lasti MOM in ŽŠD, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo:

7,554.170,00 €

Vrednost zemljišč in objektov po parcelnih številkah – v lasti MOM, ŽŠD:

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenci	1430	945.168,00	850.651,00	90	94.517,00	10
Studenci	1431/1	78.068,00	70.261,00	90	7.807,00	10
Studenci	1432	277.734,00	249.961,00	90	27.773,00	10
Tabor	1297/3	140.614,00	126.553,00	90	14.061,00	10
Tabor	1298	1.132.112,00	1.018.901,00	90	113.211,00	10
Tabor	1299	182.798,00	164.518,00	90	18.280,00	10
Tabor	1301	21.338,00	19.204,00	90	2.134,00	10
Tabor	1302/2	198.613,00	178.752,00	90	19.861,00	10
Tabor	1302/3	92.640,00	83.376,00	90	9.264,00	10
Tabor	1302/7	736.526,00	662.873,00	90	73.653,00	10
Tabor	1302/10	1.325.084,00	1.192.576,00	90	132.508,00	10
Tabor	1302/11	604.727,00	544.254,00	90	60.473,00	10
Tabor	1302/12	904.799,00	814.319,00	90	90.480,00	10
Tabor	1302/13	331.467,00	298.320,00	90	33.147,00	10
Tabor	1297/1	121.052,00	108.947,00	90	12.105,00	9
Tabor	1302/9 659-22-2	461.430,00	358.890,00	63	102.540,00	18
SKUPAJ:		7,554.170,00	6,742.356,00		811.814,00	

Pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

**Tržna vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor –
lastništvo MOM v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, na dan 03.06.2022,
znaša zaokroženo:**

6,742.356,00 €

**Tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah v območju
Športnega parka Tabor – lastništvo ŽŠD v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-
Studenci, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo:**

811.814,00 €

Pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



Utemeljitev za zaključke o navedeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana z predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

GIM OV, Lidija Kavaljar s.p.:



Maribor, 09.06.2022

3 VSEBINA

1	NASLOVNA STRAN	1
2	POVZETEK.....	2
3	VSEBINA.....	5
4	IZHODIŠČA	6
4.1	Podatki o izvajalcih	6
4.2	Podatki o naročniku	6
4.3	Podatki o lastniku nepremičnine.....	6
4.4	Uporabnik poročila	6
4.5	Osnovni podatki o nepremičnini	6
4.6	Dostop.....	7
4.7	Upravna dovoljenja	7
4.8	Zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje / neskladne uporabe objekta	7
4.9	Namen ocenitve nepremičnine.....	8
4.10	Podlaga vrednosti	8
4.11	Premisa vrednosti	8
4.12	Datum vrednosti	8
4.13	Datum izdelave poročila.....	8
4.14	Postopek dela in izbrani pristop vrednotenja	8
4.15	Viri podatkov in informacije	11
4.16	Omejitveni pogoji	11
5	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	13
5.1	Identifikacija nepremičnine.....	13
5.2	Ogled nepremičnine.....	14
5.1	Opis ocenjevane nepremičnine	15
5.2	Površine nepremičnin	22
6	ANALIZA PODATKOV	30
6.1	Analiza soseske in lokacije ter trga nepremičnin.....	30
6.2	Urbanistični predpisi	56
6.3	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	58
7	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	59
7.1	Izhodišča	59
7.2	Ocenjevanje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu	59
7.3	Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu.....	106
8	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	154
9	LITERATURA IN VIRI	156
10	IZJAVA OCENJEVALKE	157
11	IZJAVA NAROČNIKA.....	158
12	KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE.....	159
13	PRILOGE.....	160

4 IZHODIŠČA

4.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, Maribor, št. odločbe DON-P-1/22-553, veljavnost 22.03.2025.

4.2 PODATKI O NAROČNIKU

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

4.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Železničarsko športno društvo Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor in Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor. Deleži in preostali lastniki so razvidni iz priloge na koncu cenilnega poročila.

4.4 UPORABNIK POROČILA

Uporabnik poročila je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

4.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmet ocenitve so nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Mestne občine Maribor in ŽŠD Maribor. Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor stojijo na zemljiščih s parcelno številko 1430, 1431/1, 1432, k.o. 660-Studenci in zemljiščih s parc. št. 1297/1, 1297/3, 1298, 1299, 1301, 1302/2, 1302/3, 1302/7, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/12, 1302/13 vse k.o. 659-Tabor in obsegajo sledeče objekte: objekt pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800) v izmeri 145,00 m², lesen objekt (ID stavbe 660-1113) v izmeri 45,00 m², objekt fitnesa z delavnicami in nadstreškom (ID stavbe 660-1112) v izmeri 186,73 m², upravno stavbo s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119) v izmeri 601,29 m², objekt blagajne ob vhodu na atletski stadion (ID stavbe 660-1120) v izmeri 20,70 m², prostore teniškega kluba (ID stavbe 659-1753, 659-3951) v izmeri 321,08 m², lesenega shrambnega objekta z nadstrešnico (brez ID stavbe) v izmeri 85,95 m², dela objekta gostinski lokal (ID stavbe 659-3947) v izmeri 29,79 m², zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) v skupni izmeri 355,59 m², del (brez gostinskega lokala v izmeri 50,00 m²) večnamenske dvorane (ID stavbe 659-3659) v izmeri 1.269,70 m², objekt s teniško dvorano (ID stavbe 659-22) v skupni izmeri 2.998,50 m² od katerega je predmet ocenitve del (ID dela stavbe 659-22-2 del in 659-22-11) v lasti MOM in ŽŠD v skupni izmeri 1.702,79 m² ter športne objekte (brez ID), kot so: stojišča ob nogometnem igrišču, nogometna igrišča z naravno in umetno travo, atletska steza, košarkarska, teniška igrišča in odbojgarsko ter rokometno igrišče.

Skupna površina zemljišč znaša 121.310,00 m², od tega je v lasti (zemljišč in delov zemljišč (parc. št. 1297/3, k.o. 659-Tabor (99%) in parc. št. 1302/9 -ki odpade na ocenjevani del 2, k.o. 659-Tabor) v solastnini) Mestne občine Maribor zaokroženo 108.037,00 m², v lasti Železničarskega športnega društva Maribor zaokroženo 12.138,00 m² in v lasti drugih lastnikov 1.135,00 m² zemljišč.

4.6 DOSTOP

Dostop do kompleksa nepremičnin, ki se nahaja v k.o. 659-Tabor je iz parc. št. 1296, k.o. 659-Tabor – zaznamba javnega dobra.

Dostop do kompleksa nepremičnin, ki se nahaja v k.o. 660-Studenci je iz parc. št. 2300/1, k.o. 660-Studenci – zaznamba javnega dobra.

4.7 UPRAVNA DOVOLJENJA

Z upravnimi dovoljenji za ocenjevane objekte nismo razpolagali. Cenilno poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da imajo objekti izdana vsa upravna dovoljenja in je gradnja skladna, razen pri košarkarskem igrišču, kjer je vpisana zaznamba nedovoljene gradnje.

Po 150. členu Gradbenega zakona (GZ-1), veljavnega od 1.6.2022 se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

V zemljiški knjigi je na zemljišču s parc. št. 1302/2, k.o. Tabor vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Izvedli smo preveritev v skladu s 4. točko 107. člena, ki nalaga upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom tega zakona, o zaznambi opozoriti stranko in izvedbo dejanja odkloniti, razen če so dejanja dovoljena na podlagi tega zakona.

4.8 ZAZNAMBA PREPOVEDI ZARADI NEDOVOLJENE GRADNJE / NESKLADNE UPORABE OBJEKTA

V zemljiški knjigi je na zemljišču s parc. št. 1302/2, k.o. Tabor vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	22542479
čas začetka učinkovanja	10.05.2022 12:32:20
vrsta pravice / zaznambe	622 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje / neskladne uporabe objekta
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/2 (ID 2282677)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka	06122-388/2022
dodatni opis:	
Obvestilo o vpisu zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje po uradni dolžnosti, št. odločbe 06122-388/2022/6 z dne 22.4.2022.	
zveza - ID osnovnega položaja:	
	8235062
	8235063
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

4.9 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost nadrejene (lastninske) pravice na nepremičnini, ki bo uporabniku poročila služila za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev. Upoštevajo se MSOV: MSOV 400 – Pravice na nepremičninah.

4.10 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberem podlago vrednosti po MSOV 104 - Tržna vrednost. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva je definirano podlago vrednosti.

4.11 PREMISA VREDNOSTI

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. Najgospodarnejša uporaba *sredstva* je *lahko* njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo *vrednost*. Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe *sredstva*, obveznosti, skupine *sredstev* in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je *lahko*, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba. V danem primeru je sedanja uporaba sredstva najgospodarnejša, saj je fizično izvedena in zakonsko dovoljena. Izvedena premisa vrednosti je najgospodarnejša uporaba.

4.12 DATUM VREDNOSTI

Na zahtevo naročnika se vse podane vrednosti nanašajo na dan 03.06.2022.

4.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 09.06.2022.

4.14 POSTOPEK DELA IN IZBRANI PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedla naslednje aktivnosti:

- pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik),
- proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analizirala sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine,

Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem:

- Podatke o tržnih prodajah primerljivih zemljišč in stroških gradnje.
- Podatke o fizični zastaranosti objektov.
- podatke o realiziranih in ponudbenih najemninah za športne in spremljevalne objekte, gostinske lokale, stanovanja in poslovne objekte ter prostore;

- podatke o meri kapitalizacije na datum ocene vrednosti in
- podatke o namenski rabi zemljišč in prostorsko dokumentacijo;

Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravila analizo trga nepremičnin, kjer sem preverila stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina. Pri izvedbi ocene vrednosti sem upoštevala Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. L. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Prva raven:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- č) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
 - ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
 - ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
 - ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)
- d) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

- a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 1: Diskontirani denarni tok
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 3: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 4: Negotovost ocenjevanja vrednosti
- b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:
 - ✓ Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013)
- c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta
 - ✓ Navodilo 1 –Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (Ur. l. RS 18/14, 14.3.2014)
- d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

a) Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836:2018 (Urad RS za standardizacijo in meroslovje, marec 2018).

V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabila naslednja načina:

- Nabavnovrednostni način,
- Na donosu zasnovan način.

V nadaljevanju podajam kratek opis posameznih, zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN – stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

4.15 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

- podatki, pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

4.16 OMEJITVENI POGOJI

poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila nepremičnina v enakem stanju kot ob ogledu.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.
- Površine so bile pridobljene s strani naročnika, preverjene ob ogledu in delno povzete po podatkih GURS.
- Služnosti so razvidne iz priloženih ZK izpiskov.
- Stavbi z ID 660-1114 in 660-1115 sta dotrajani in nista predmet ocenitve. Stavba z ID 660-4471 je bila odstranjena in ni predmet ocenitve.
- V zemljiški knjigi je na zemljišču s parc. št. 1302/2, k.o. Tabor vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ. Z upravnimi dovoljenji nismo razpolagali. Cenilno poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da imajo objekti izdana vsa upravna dovoljenja in je gradnja skladna, razen pri košarkarskem igrišču, kjer je vpisana zaznamba nedovoljene gradnje.
- Zaznambe, prepovedi in obremenitve so razvidne iz priloženih ZK izpiskov v prilogi cenilnega poročila.
- Poročilo je narejeno pod posebno predpostavko, da vrednost poslovnih nepremičnin na obravnavanem območju ne bo bistveno odstopala od prodajnih vrednosti nepremičnin pred nastopom pandemije COVID-19-2020.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih in tehnoloških rešitvah. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 82. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v

šestem delu Gradbenega zakona, od 80. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 81. člena zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi pooblaščen ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim oziroma da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem so postopki predpisani v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo.
- Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalka nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v elektronski obliki in v enem tiskanem izvodu. Velja samo originalno podpisan in žigosan izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

5 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

5.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmet ocenitve so nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Mestne občine Maribor in ŽŠD Maribor. Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor stojijo na zemljiščih s parcelno številko 1430, 1431/1, 1432, k.o. 660-Studenci in zemljiščih s parc. št. 1297/1, 1297/3, 1298, 1299, 1301, 1302/2, 1302/3, 1302/7, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/12, 1302/13 vse k.o. 659-Tabor in obsegajo sledeče objekte: objekt pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800) v izmeri 145,00 m², lesen objekt (ID stavbe 660-1113) v izmeri 45,00 m², objekt fitnesa z delavnicami in nadstreškom (ID stavbe 660-1112) v izmeri 186,73 m², upravno stavbo s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119) v izmeri 601,29 m², objekt blagajne ob vhodu na atletski stadion (ID stavbe 660-1120) v izmeri 20,70 m², prostore teniškega kluba (ID stavbe 659-1753, 659-3951) v izmeri 321,08 m², lesenega shrambnega objekta z nadstrešnico (brez ID stavbe) v izmeri 85,95 m², dela objekta gostinski lokal (ID stavbe 659-3947) v izmeri 29,79 m², zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) v skupni izmeri 355,59 m², del (brez gostinskega lokala v izmeri 50,00 m²) večnamenske dvorane (ID stavbe 659-3659) v izmeri 1.269,70 m², objekt s teniško dvorano (ID stavbe 659-22) v skupni izmeri 2.998,50 m² od katerega je predmet ocenitve del (ID dela stavbe 659-22-2 del in 659-22-11) v lasti MOM in ŽŠD v skupni izmeri 1.702,79 m² ter športne objekte (brez ID), kot so: stojišča ob nogometnem igrišču, nogometna igrišča z naravno in umetno travo, atletska steza, košarkarska, teniška igrišča in odbojgarsko ter rokometno igrišče.

Skupna površina zemljišč znaša 121.310,00 m², od tega je v lasti (zemljišč in delov zemljišč (parc. št. 1297/3, k.o. 659-Tabor (99%) in parc. št. 1302/9 -ki odpade na ocenjevani del 2, k.o. 659-Tabor) v solastnini) Mestne občine Maribor zaokroženo 108.037,00 m², v lasti Železničarskega športnega društva Maribor zaokroženo 12.138,00 m² in v lasti drugih lastnikov 1.135,00 m² zemljišč.

PODATKI GURS

PODATKI GURS SE ZARADI OBSEGA NAHAJAJO V PRILOGI CENILNEGA POROČILA.

k.o.	Parc. št.	Površina	Objekt ID		Površina	Lastništvo zemljišča v %		
						MOM	ŽŠD	Drugi
Studenci	1430	21.509,00	2800	Pokrita tribuna	145,00	90	10	
			1113	Lesen objekt	45,00			
			4498	Stojišča atletskega stadiona				
			1115 in 1114	Garaže in lesen objekt	Ni predmet cenitve - dotrajani objekti			
			Brez ID	Tartanska steza				
Studenci	1431/1	244,00	1112	Objekt fitnes, delavnica z nadstreškom	186,73	90	10	
Studenci	1432	1.112,00	1119	Upravna stavba s slačilnicami,	601,29	90	10	

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

				stanovanjem in lokalom				
			1120	Blagajna ob vhodu v atletski stadion	20,70			
Tabor	1297/1	Ocenjevan del 2.591,82 od celote 2.618,00				90	9	1
Tabor	1297/3	345,00	1753 3951	Teniški klub – pisarniški prostori, garderobe, klubski prostori, lokal	321,08	90	10	
Tabor	1298	12.277,00	Brez ID	Glavno nogometno igrišče		90	10	
Tabor	1299	4.077,00	Brez ID	Stojišča na nasipu ob nogometnem igrišču		90	10	
Tabor	1301	44,00	3947	Gostinski lokal - del objekta	29,79	90	10	
Tabor	1302/2	3.435,00	Brez ID	Košarkarsko igrišče s tribuno		90	10	
Tabor	1302/3	250,00	2019	Zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori	355,59	90	10	
Tabor	1302/7	1.054,00	3659	Večnamenska dvorana	1.269,70	90	10	
Tabor	1302/9 sorazmerni del dela stavbe 2	Ocenjevani del 1.178,35 od celote 2.287,00	22 -del 2 in skupni prostori (del 11)	teniška dvorana del dela stavbe 2 in del dela stavbe 11	1.702,79	63/100 (dela 2)	18/100 (dela 2)	19/100 (dela 2)
Tabor	1302/10	43.490,00	Brez ID	Dve pomožni nogometni igrišči				
Tabor	1302/11	10.459,00	Brez ID	Igrišča z umetno travo				
Tabor	1302/12	13.624,00	Brez ID	Lesen shrambni objekt z nadstrešnico	85,95			
				Teniška igrišča				
Tabor	1302/13	4.485,00	Brez ID	Igrišča za urbani šport				
SKUPAJ:		121.310,00						
OD TEGA DRUGI:		1.135,00						
SKUPAJ MOM IN ŽŠD:		120.175,00						
OD TEGA MOM (zaokr.):		108.037,00						
OD TEGA ŽŠD (zaokr):		12.138,00						

5.2 OGLEDE NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine je opravila pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin Lidija Kavalar, dne 02.06.2022.

5.1 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

ATLETSKI STADION POLJANE - k.o. Studenci

Zemljišče s parc.št. 1430, k.o. Studenci:

OBJEKT: Lesen objekt (ID stavbe 660-1113)

Objekt, stoječ na zemljišču s parc. št. 1430, k.o. Studenci je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1960, je montažen z betonskimi temelji. Stene so lesene, prav tako je leseno ostrešje, strešna kritina je salonit. Nepremični služi hrambi športnih rekvizitov. *Za objektom stoji manjši lesen nadstrešek (ID stavbe 660-1114) s salonitno kritino, ki je dotrajan in amortiziran, zato jih pri izračunu nisem upoštevala.*

OBJEKT: Pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800)

Pokrita tribuna, stoječa na zemljišču s parc. št. 1430, k.o. Studenci, je po podatkih GURS-a zgrajena leta 1987, ima betonski tlak, nosilna konstrukcija strehe je železna. Sedišča so lesena, na delu tribune so plastični stoli. Stolp na tribuni, dostopen po železnih stopnicah, je obdan z lesenimi stenami, del stene s pogledom na atletske steno je steklen. Strešna kritina je bila po navedbah naročnika obnovljena leta 2015. Ogrevanja ni.

OBJEKT: Stojišča atletskega stadiona (ID stavbe 660-4498)

Stojišča atletskega stadiona so betonska.

ŠPORTNI OBJEKT: Tartanska steza na atletskem stadionu (parc. št. 1430, k.o. Studenci)

Tartanska steza, stoječa na zemljišču s parc. št. 1430, k.o. Studenci, na atletskem stadionu je bila v celoti obnovljena leta 2018. Leta 2014 so bili položeni novi robniki.

OBJEKT: Garaže (ID stavbe 660-1115)

Garaže, stoječ na zemljišču s parc. št. 1430, k.o. Studenci je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1960, imajo Al stene in streho iz valovite pločevine, nosilna konstrukcija je železna. Tlak je betonski. Južni del objekta sloni na objektu fitnesa in delavnic. Ogrevanja ni.

Objekt ni predmet ocenjevanja.

Po podatkih GURS je na zemljišču vpisan še objekt z ID 660-4471, ki je bil odstranjen in ni predmet ocenitve.

ZUNANJA UREDITEV – dovozne poti

Na zemljišču s parc. št. 1430, k.o. Studenci je 1.262 m² dovoznih poti, ki so asfaltirane.

Zemljišče s parc.št. 1431/1, k.o. Studenci:

OBJEKT: Objekt fitnes, delavnica z nadstreškom (ID stavbe 660-1112)

Objekt stoječ na zemljišču s parc. št. 1431/1, k.o. Studenci je etažnosti P, je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1960 z gradbenim materialom opeka beton. Fasada je grobi omet, stavbno pohištvo je les. Ogrevanje je na elektriko.

Objekt lahko razdelimo na dva dela, prvi obsega delavnico z betonskim tlakom in beljenimi stenami, drugi pa prostor za fitnes, ki obsega vetrolov s položeno talno keramiko in beljenimi stenami, telovadnico s položeno talno oblogo iz gume, in beljenimi stenami in sanitarije. Streha je Al zamenjana leta 2014. Zraven objekta stoji

nadstrešek zgrajen leta 2008, streha je Al izvedbe, konstrukcija je lesena, tlak je betonski. Površina objekta pod stavbo je izmerjena na terenu in znaša 203,78 m² in se ne ujema z podatki v GURS. Po podatkih naročnika je bil leta 2020 prenovljen fitnes prostor.

Zemljišče s parc.št. 1432, k.o. Studenci:

OBJEKT: Upravna stavba s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119), Engelsova ulica 6, Maribor

Objekt stoječ na zemljišču s parc. št. 1432, k.o. Studenci je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1965 je etažnosti K+P+1. Po podatkih GURS-a je bila leta 1987 obnovljena streha in fasada. Leta 1993 je bila po podatkih naročnika opravljena obnova prizidka in zgornje etaže. Streha objekta je dvokapna, strešna kritina je opečna, fasada je grobi omet, gradnja je opeka beton. Stavbno pohištvo je les. Nepremičnino lahko razdelimo na pet sklopov. Prvi sklop obsega gostinski lokal pred katerim se nahaja velika lesena terasa. Lokal ima vetrolov s položeno talno keramiko in beljenimi stenami, prav tako se talna keramika in beljene stene ponovijo v dveh gostinskih sobah (soba s točilnim pultom in VIP sobi) ter v skladišču. Sanitarije za moške in ženske ter sanitarije za zaposlene imajo položeno talno in stensko keramiko do višine 1,90 m.

Drugi sklop stavbe zajemajo slačilnice v pritličju objekta. V vseh prostorih razen enem hodniku in stopnišču ter garderobi s prostorom za tuširanje, kjer je teraco, je položena talna keramika. Vsaka garderoba ima umivalnico s tuši in Wcji.

Tretji sklop zajema upravni del, ki se nahaja v pritličju in prvem nadstropju. Prostor v pritličju imajo položeno talno keramiko, prostor namenjen spravljanju čistil in WC imata položeno stensko keramiko do višine 2,20 m. Hodnik s stopniščem, dve pisarni in arhiv imajo beljene stene. V prvem nadstropju se nahaja devet pisarn, sejna soba in hodnik s položenim parketom in beljenimi stenami, sanitarije za moške in ženske imajo položeno talno in stensko keramiko do stropa. Iz sejne sobe je dostop do manjšega balkona, ki ima položeno talno keramiko, ograja je betonska.

Četrty sklop obsega stanovanje, ki se nahaja v 1. nadstropju objekta. Stanovanje obsega dve sobi, kuhinjo in kopalnico, v stanovanju so bila leta 2020 zamenjana okna. Peti sklop obsega kletne prostore kjer se nahaja kurilnica v kateri so instalirane tri cisterne in peč na lahko kurilno olje. Vsi prostori imajo beljene stene, arhiv in dve shrambi imata položeno talno keramiko, hodnik in kurilnica imata betonski tlak. Stavba je priključena na vodovodno, električno, kanalizacijsko, telefonsko in internetno omrežje. Ogrevanje je centralno na lahko kurilno olje.

OBJEKT: Blagajna ob vhodu v atletski stadion (ID stavbe 660-1120)

Objekt, stoječ na zemljišču s parc. št. 1432, k.o. Studenci je etažnosti P, zgrajen leta 1965, je grajen z gradbenim materialom opeka beton, streha je enokapna, stavbno pohištvo je les. Priključen je na električno omrežje. Stene so beljene, po tleh je položena keramika. Objektu katerega prvotni namen je prodaja vstopnic je namenjen hrampi športnih rekvizitov.

ŠPORTNI PARK TABOR - k.o. Tabor

Zemljišče s parc.št. 1297/1, k.o. Tabor:

ZUNANJA UREDITEV: Zemljišče s parcelno št. 1297/1, k.o. Tabor je v celoti asfaltirano. Ograje ob Popovičevi ulici so bile postavljene leta 2003.

Zemljišče s parc.št. 1297/3, k.o. Tabor:

OBJEKT: Teniški klub – pisarniški prostori, garderobe, del gostinskega lokala (ID stavbe 659-1753) Popovičeva ulica 8, Maribor in gostinski lokal (garderobe, klubski prostori, lokal) (ID stavbe 659-3951)

Objekt, stoječ na zemljišču s parc. št. 1297/3, k.o. Tabor je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1980, je etažnosti P, grajen z gradbenim materialom opeka beton. Strešna kritina objekta je pločevina. Fasada je grobi omet. Objekt je razdeljen na garderobe s sanitarijami in umivalnicami. Tlak je granitogres. Klubski prostori, pisarne, imajo položen parket in beljene stene. Tretji del obsega gostinski lokal s skladiščem in shrambo ter sanitarijami, stene so beljene, tlak je granitogres. Komunikacijski prostori imajo položen granitogres in beljene stene.

Objekt je priključen na javno komunalno, vodovodno in električno omrežje.

Gostinski lokal ima ob stavbi montažen zimski vrt, zaprt iz treh strani, pohodna ploskev so lesene podnice.

Zemljišče s parc.št. 1298, k.o. Tabor:

ŠPORTNI OBJEKT: Glavno nogometno igrišče

Na zemljišču stoji glavo nogometno igrišče. Leta 2010 so bili po navedbah naročnika dobavljeni goli in kabine za igralce in delegate.

Zemljišče s parc.št. 1299, k.o. Tabor:

OBJEKT: Stojišča na nasipu ob nogometnem igrišču

Betonska stojišča na nasipu, parc. št. 1299, k.o. Tabor, so bila obnovljena leta 2003, delno so nameščeni plastični stoli. Leta 2014 so bila po navedbah naročnika obnovljena stojišča.

Zemljišče s parc.št. 1301, k.o. Tabor:

OBJEKT: Del stavbe – Gostinski lokal (ID stavbe 659-3947), Popovičeva ulica 4, Maribor

Objekt, stoječ na zemljišču s parc. št. 1302/8, (ni predmet ocene) in 1301, k.o. Tabor je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1980, je etažnosti P, grajen z gradbenim materialom opeka. Streha je dvokapna, ostrešje je leseno, kritina tegola. Prvotni namen stavbe je bil prodaja vstopnic, sedaj pa je preurejen v gostinski lokal. Gostinski prostor in skladišče pijač imata položeno talno keramiko in beljene stene. Sanitarije za obiskovalce so dostopne iz zunanje strani objekta s položeno talno in stensko keramiko. Pred objektom (na zemljišču, ki ni predmet ocenitve) je postavljen lesen nadstrešek na severni strani zaprt s PVC steno, pohodna ploskev je tlakovana.

Objekt je priključen na javno komunalno, vodovodno in električno omrežje.

Zemljišče s parc.št. 1302/2, k.o. Tabor:

OBJEKT: Tribuna ob košarkarskem igrišču je kovinska (prestavljena iz glavnega nogometnega igrišča), ki je bila rekonstruirana in obnovljena.

OBJEKT: Košarkarsko igrišče (parc. št. 1302/2, k.o. Tabor)

Zunanje košarkarsko igrišče z umetno podlago je bilo v sodelovanju z košarkarjem Goranom Dragičem postavljeno leta 2020, istega leta je bila postavljena tudi kovinska tribuna (prestavljena iz glavnega nogometnega igrišča), ki je bila rekonstruirana in obnovljena.

V zemljiški knjigi je na zemljišču s parc. št. 1302/2, k.o. Tabor vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ

ZUNANJA UREDITEV: Na obravnavanem zemljišču je 234,00 m² tlakovanih poti.

Zemljišče s parc.št. 1302/3, k.o. Tabor:

OBJEKT: Zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) Popovičeva ulica 14, Maribor:

Objekt stoječ na zemljišču s parc. št. 1302/3, k.o. Tabor je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1950, je etažnosti P+M. Streha objekta je dvokapna, strešna kritina je opečna, fasada je grobi omet, gradnja je opeka beton. Stavbno pohištvo je les. Nepremičnino lahko razdelimo na tri sklope. Prvi sklop, ki se nahaja v pritličju objekta, obsega slačilnice s sanitarijami in umivalnicami, tlak je teraco. Garderobe in umivalnice imajo položeno stensko keramiko, stene hodnikov, sanitarij in kurilnice so beljene. Leta 2004 so bile obnovljene elektro in vodovodne inštalacije v nogometnih garderobah.

Drugi sklop obsega klubske prostore, ki se nahajajo v mansardi objekta, sejna soba ima položeno PVC talno oblogo in beljene stene, pisarne imajo položen itison in beljene stene. Okna so lesena, strešna.

Tretji sklop obsega stanovanje v mansardi dostopno iz pritličja po stopnicah obdanih s keramiko. Predsoba ima položene keramične ploščice, stene so v valit izvedbi, dve sobi imata položen laminat in beljene stene, dnevna soba z jedilnico ima beljene stene in položen parket, kuhinja ima položeno talno keramiko, stene so, razen v kuhinjskem nizu, kjer je keramika, beljene. Kopalnica z instaliranim umivalnikom, pršno kabino in wcjem ima položeno talno in stensko keramiko do stropa.

Objekt je priključen na javno komunalno, vodovodno in električno omrežje.

Zemljišče s parc.št. 1302/7, k.o. Tabor:

OBJEKT: Večnamenska dvorana (ID stavbe 659-3659)

Objekt, stoječ na zemljišču s parc. št. 1302/7, k.o. Tabor je po podatkih GURS-a zgrajen leta 1980, je etažnosti P+2. Zunanje stene zidanega dela so debeline 28 cm in so iz polne opeke ometane z apnenocementno maso. Fasada ima takoslojni omet z izolacijo v debelini 5 cm. Streha je pločevinasta z vgrajeno PU izolacijo debeline 8 cm, obnovljena leta 2004. Vsa okna so enojna vezana lesena, okna so bila obnovljena leta 2005. Na oknih so za senčenje nameščene notranje žaluzije.

V pritličju objekta se nahaja večnamenska dvorana s spremljevalnimi prostori (garderobe, umivalnica sanitarije, prostor za hrambo športnih rekvizitov). Primarni sistem ogrevanja je sestavljen iz dveh kotlov na zemeljski plin, ki sta moči 2 x 24 kW. Stavba se ogreva iz kotlovnice s pomočjo ene veje. Radiatorji imajo v večini prostorov nameščene navadne ventile. Za ogrevanje športne hale se uporabljajo temna plinska sevala. Leta 2006 je bila obnova in sanacija sanitarne opreme. Leta 2005 je potekala obnova tal v dvorani. Tlak spremljevalnih prostorov je keramika, stene garderob in hodnikov so beljene, v umivalnici je položena stenska keramika. V prvem nadstropju se nahaja klimatiziran gostinski lokal z dvema prostoroma in dvema shrambama s

položeno talno keramiko in beljenimi stenami ter sanitarije in tuš s položeno talno in stensko keramiko. Na stopnišču je položen naravni kamen, stene so beljene, hodniki imajo položeno talno keramiko in beljene stene. V 2. nadstropju se nahaja soba z biljardom. Po navedbah naročnika so bili leta 2011 zamenjani sanitarni elementi in vodovodne cevi.

Iz zahodne strani objekta je dostop do kurilnice, ki ima položeno talno keramiko in beljene stene.

Objekt je priključen na javno komunalno, vodovodno in električno omrežje.

Zemljišče s parc.št. 1302/9, k.o. Tabor:

OBJEKT: Teniška dvorana (ID stavbe 659-22), Popovičeva ulica 10, Maribor

Objekt: stoječ na zemljišču s parc. št. 1302/9, je bil zgrajen leta 2004 in je zasnovan kot športni objekt v eni etaži, pravokotne oblike s prizidanim aneksom etažnosti K+P+1+M. Dvorana je v etaži in sicer na koti terena. Hala je temeljena na armiranobetonskih točkovnih temeljih, vezanih z gredami v vzdolžni in prečni smeri. Aneks je temeljen na armiranobetonskih pasovnih temeljih. Hala je zasnovana kot lesena ločna konstrukcija, aneks pa kot opečna stenasta konstrukcija z armiranobetonskimi vertikalnimi in horizontalnimi protipotresnimi vezmi. Vsi novi nosilni zidovi so opečne izvedbe (debeline 19 cm). Plošče med etažami so debeline 22 cm. Strešna konstrukcija je lesena, simetrična dvokapnica (naklon 17 %), krita s sendvič pločevino in opremljena s kleparskimi izdelki iz pocinkane pločevine. Strešne meteorne vode so speljane preko peskolovov v kanalizacijo. Fasada je v predelu hale obdelana s fasadnimi sendvič ploščami ter svetlobnimi pasovi. Opečni del fasade je toplotno izoliran z 10 cm fasadnim demitom-gladko zariban. Etaže aneksa so dostopne po betonskem večramnem stopnišču, ki ima pohodne površine obložene s keramičnimi ploščicami in je zavarovano s kovinsko palično ograjo. Okna so v celoti PVC izvedbe, pokončna, zastekljena s termopan steklom ter v spodnji coni z varnostnim steklom. Enake izvedbe so tudi vrata v pritličju, ki so locirana v nedefiniranih prostorih. Okna v dvorano v mansardi je protipožarne izvedbe. Vsa okra so zaščitena z notranjimi okenskimi senčili. Vrata v objektu so v kovinskih podbojih z vratnimi krili s finalno obdelavo max plošč. Vrata, ki mejijo na požarno cono so kovinske izvedbe. Objekt je opremljen z električno instalacijo za razsvetljavo in moč, telefonsko instalacijo, strelovodno instalacijo, instalacijo za toplo in hladno vodo, kanalizacijo priključeno na javne komunalne vode v skladu s soglasji komunalnih organizacij: Ogrevanje je urejeno centralno, radiatorsko.

Dvorana: predstavlja tri tenis igrišča, ki imajo talno površino obloženo s tekstilno talno oblogo velfor – položeno na ustrezno podlogo. Preostale talne površine dvorane so obložene s keramičnimi ploščicami in gume. Stene so obdelane s sendvič ploščami, zidani deli so grobo in fino ometani ter slikani z disperzijsko barvo. Strop predstavlja strešna konstrukcija.

Gostinski lokal-klubski bife: se nahaja v prvi etaži objekta in omogoča ogled treningov ter tekem iz zastekljene galerije, istočasno pa omogoča pogled na parkirišče iz zastekljenega balkona. Stene so grobo in fino ometane ter slikane z disperzijsko barvo v treh odtenkih. Strop je spuščen (Armstrong) z vgradnimi svetili ter slikan. Talna površina je obložena s PVC talno oblogo.

Kletni prostori: so namenjeni pomožnim prostorom in so sestavljeni iz sanitarij, garderob, umivalnic, prostora za čistila, hodnika ter tehničnim prostorom. Sanitarije in garderobe z umivalnicami so organizirane tako, da se lahko delijo na ženske in moške - ni pa nujno. Organizacija le teh je taka, da so dostopne preko umazanega hodnika.

Preko čistega hodnika in stopnišč je dostopna igralna površina. Sanitarije, ki niso vezane na garderobe in umivalnice so ločene na moške in ženske ter so namenjene tudi obiskovalcem. Stene in stropi čistega in nečistega hodnika ter garderob so grobo in fino ometane ter slikane z disperzijsko barvo, tla so obložena s keramičnimi ploščicami. Sanitarije in umivalnice imajo stene in tla obložene s keramiko, stropi so grobo in fino ometani ter slikani. Umivalnice so opremljene s tuš kabinami in umivalniki, sanitarije pa s stranišnimi školjkami, kotlički za splakovanje vode in umivalniki. Tehnični prostori imajo stene in strop grobo in fino ometane ter slikane z disperzijsko barvo, tla so obložena s keramiko. Kletni prostori so zajeti v skupnih prostorih pod identifikacijsko številko 10.

Avla: avla je sestavljena iz sanitarij za invalide, prostora za čistila, centralnega stopnišča. Stene in stropi so v celoti grobo in fino ometane ter slikane z disperzijsko barvo. Talne površine sanitarij in prostora za čistila so obložene s keramičnimi ploščicami, tla avle in centralnega stopnišča pa so obložena s PVC talno oblogo.

Poslovni prostori v III. gradbeni fazi: se nahajajo v vseh nadstropjih aneksa. Stene in stropi so v grobem stanju (vidna opeka), talne površine niso izvedene, prav tako tudi ni stropnih in stenskih ometov. Instalacije so pripeljane do prostora.

Zid objekta nova teniška dvorana dolžine 40 m stoji na sosednjem zemljišču s parc. št. 1297/1, k.o. Tabor, ki v naravi predstavlja parkirišče in mora biti predmet nove odmere in ureditve lastninsko pravnih razmerij. V ceni tega nismo upoštevali.

Zemljišče s parc.št. 1302/10, k.o. Tabor:

ŠPORTNI OBJEKT: Pomožna nogometna igrišča

Na zemljišču stojita dve pomožni nogometni igrišči in del tretjega.

ZUNANJA UREDITEV: Na obravnavanem zemljišču je 536,50 m² tlakovanih poti.

ZUNANJA UREDITEV: Vodovodno omrežje za zalivanje nogometnih in teniških igrišč je bilo grajeno leta 2003.

Zemljišče s parc.št. 1302/11, k.o. Tabor:

ŠPORTNI OBJEKT: Na ocenjevanem zemljišču stoji nogometno igrišče iz umetne trave ter manjše igrišče (umetna trava) za igranje malega nogometa izvedena je razsvetljava, igrišči sta bili postavljeni leta 2019. Igrišči sta ograjeni imata izvedeno drenažo in postavljeno razsvetljava.

Zemljišče s parc.št. 1302/12, k.o. Tabor:

OBJEKT: Teniška hala (ID stavbe 659-4748) – ni predmet ocene vrednosti

ŠPORTNI OBJEKT: Teniška igrišča

Na zemljišču stoji 10 peščenih tenis igrišči z razsvetljava.

OBJEKT: Tribuna ob tenis igriščih je betonska. Na njej so pritrjeni plastični sedeži, ki pa niso predmet ocenitve.

OBJEKT: Lesen skladiščni objekt z nadstrešnico pritlične gradnje ni zaveden v evidencah GURS. Material nosilne konstrukcije je les, streha objekta je dvokapna, ostrešje je leseno, kritina je tegola. Stavbno pohištvo je leseno.

ZUNANJA UREDITEV: Na obravnavanem zemljišču je 900 m² tlakovanih poti.

Zemljišče s parc.št. 1302/13, k.o. Tabor:

ŠPORTNI OBJEKT: Igrišča za urbani šport

Igrišča stoječa na zemljišču s parc. št. 1302/13, k.o. Tabor obsegajo asfaltirano košarkarsko, rokometno in odbojgarsko igrišče ter dve košarkarski igrišči s položeno umetno maso. Eno košarkarsko igrišče z umetno maso je bilo izgrajeno leta 2006, ostala igrišča leta 2005. Igrišče za košarko in odbojko je bilo po navedbah naročnika preplaščeno leta 2010, leta 2011 je bila položena umetna masa na rokometnem igrišču.

ZUNANJA UREDITEV: Ograje za urbani šport so bile postavljene leta 2005, druge ograje leta 2009.

5.2 POVRŠINE NEPREMIČNIN

Površine so bile pridobljene s strani naročnika, preverjene ob ogledu in delno povzete po podatkih GURS.

OBJEKT: Pokrita tribuna (POLJANE) – etažnost P, številka stavbe 2800				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
Tribuna	145,00 m ²	1430	Studenti	179,00 m ²
POVRŠINA SKUPAJ:	145,00 m²			

OBJEKT: Lesen objekt (POLJANE) – etažnost P, številka stavbe 1113				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
Lesen objekt	45,00 m ²	1430	Studenti	50,00 m ²
POVRŠINA SKUPAJ:	45,00 m²			

OBJEKT: Objekt fitnes, delavnica z nadstreškom (POLJANE) – etažnost P, številka stavbe 1112				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
Delavnica	65,50 m ²	1431/1	Studenti	203,78 po GURS
				158,00 m ²
Nadstrešek	48,88 m ²			
Fitnes	72,35 m ²			
POVRŠINA SKUPAJ	186,73 m²			

OBJEKT: Blagajna ob vhodu na atletski stadion (POLJANE) – etažnost P, številka stavbe P, številka stavbe 1120				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
Prodaja kart	20,70 m ²	1432	Studenti	23,00 m ²
POVRŠINA SKUPAJ	20,70 m²			

OBJEKT: Upravna stavba s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (POLJANE) –etažnost K+P+1 številka stavbe 1119				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
		1432	Studenci	286,00 m ²
Gostinski lokal				
Vetrolov	4,50 m ²			
Gostinski lokal	65,75 m ²			
Sanitarije (M+Ž+zap.)	12,00 m ²			
Skladišče	14,37 m ²			
Površina lokal skupaj	96,62 m²			
Slačilnice (garderobe, sanitarije, tuš, hodnik, stopnišče)				
Komunikacija	39,89 m ²			
Slačilnice	102,56 m ²			
Površina slačilnice skupaj	142,45 m²			
Kletni prostori (hodnik, kurilnica, shrambe, arhiv)				
Kletni prostori	49,64 m ²			
Površina klet skupaj	49,64 m²			
Upravni prostori (P+1)				
Komunikacija z balkonom	45,36 m ²			
Sanitarije s pomožnimi prostori	15,89 m ²			
Pisarne	204,93 m ²			
Površina uprava skupaj	266,18 m²			
Stanovanje				
Dvosobno stanovanje	46,40 m ²			
Površina stanovanje skupaj	46,40 m²			
POVRŠINA SKUPAJ:	601,29 m²			

OBJEKT: Teniški klub (garderobe, klubski prostori, lokal) – etažnost P, številka stavbe 1753, 3951				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
		1297/3	Tabor	345,00 m ²
Garderobe z umivalnico in sanitarijami				
Garderobe	59,55 m ²			
Površina skupaj	59,55 m²			
Komunikacija, sanitarije				
Komunikacija	33,10 m ²			
Sanitarije	11,35 m ²			
Površina skupaj	44,45 m²			
Gostinski lokal s pomožnimi prostori (skladišče, shramba, kuhinja)				
Gostinski lokal	106,50 m ²			
Zimski vrt	30,00 m ²			
pomožni prostori	33,70 m ²			
Površina skupaj	170,20 m²			
Klubski prostori (pisarna, soba)				
Prostori	46,88 m ²			
Površina skupaj	46,88 m²			
POVRŠINA SKUPAJ:	321,08 m²			

OBJEKT: Gostinski lokal z nadstreškom – etažnost P, številka stavbe 3947, 3949				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
		1301	Tabor	44,00 m ²
Sanitarije	10,67 m ²			
Skladišče	19,12 m ²			
POVRŠINA SKUPAJ:	29,79 m²			

OBJEKT: zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori – etažnost P+M, številka stavbe 2019				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
		1302/3	Tabor	250,00 m ²
Garderobe (garderobe, sanitarije, tuš, hodnik, kurilnica)				
Garderobe s sanitarijami in tuši	147,35 m ²			
Komunikacija	33,20 m ²			
Drugi prostori	4,00 m ²			

Površina skupaj	184,55 m²	
Klubski prostori (1. nadstropje)		
Komunikacija	2,11 m ²	
sejna soba s pisarno	107,16 m ²	
Površina skupaj	109,27 m²	
Stanovanje		
Dvosobno stanovanje	61,77 m ²	
Površina stanovanje skupaj	61,77 m²	
POVRŠINA SKUPAJ:	355,59 m²	

OBJEKT: Večnamenska dvorana – etažnost P+2, številka stavbe 3659				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
		1302/7	Tabor	1.054,00 m ²
Telovadnica s pomožnimi prostori (slačilnice, sanitarije, tuš)				
Dvorana	863,85 m ²			
pomožni prostori	96,84 m ²			
Površina skupaj	960,69 m²			
Komunikacija, sanitarije s tušem(1. nadstropje), kurilnica, shramba				
Komunikacija	50,02 m ²			
Sanitarije, tuš	9,71 m ²			
Shrambe	10,00 m ²			
Kurilnica	13,92 m ²			
Površina skupaj	83,65 m²			
Gostinski lokal s prostorom za biljard				
Gostinski lokal - Odkupil 50 m ² ŽŽD	92,04 m ²			
Biljard	133,32 m ²			
Površina skupaj	225,36 m²			
POVRŠINA SKUPAJ:	1.269,70 m²			

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

OBJEKT: Teniška dvorana – etažnost K+P+1+M, številka stavbe 22											
PROSTOR	POVRŠINA DELA STAVBE	LASTNIŠKI DELEŽ DELA STAVBE			ZEMLJIŠČE PARCELNA ŠTV. k.o. Tabor	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO IN DELEŽ					
		LASTNIK	DELEŽ (v %)	POVRŠINA (v m ²)							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 1) Poslovni prostori v kletni etaži	130,60 m ²	ŽTK Maribor	100	130,60	1302/9	2.287,00 m ²					
Športna dvorana (del 2) Teniška hala s spremljajočimi prostori	2.018,70 m ²	MO Maribor	63	1.271,78							
		ŽŠD Maribor	18	363,37							
		ŽTK Maribor	19	383,55							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 3) Poslovni prostor v pritličju	105,00 m ²	ŽŠD Maribor	100	105,00							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 4) Poslovni prostor v pritličju	93,80 m ²	Bojan Emeršič Potočnik	100	93,80							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 5) poslovni prostor v prvem nadstropju	111,10 m ²	Erika Nikl	100	111,10							
Prehrambeni gostinski obrat (del 6) Poslovni prostor v prvem nad. (Lokal-bife)	67,60 m ²		100	67,60							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 7) poslovni prostor v prvem nadstropju	94,50 m ²		100	94,50							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 8) poslovni prostor v drugem nad.	111,10 m ²		100	111,10							
Del stavbe za opravljanje storitev (del 9) poslovni prostor v drugem nad.	97,80 m ²		100	97,80							
Skupni komunikacijski prostor (del 11) Solastniški prostori v skupni rabi	131,30 m ²	MO Maribor-solastnina del 2		63/100 od 636/1000	52,61	916,36					
			ŽŠD Maribor-solastnina del 2		18/100 od 636/1000	15,03	261,82				
				ŽŠD Maribor -del 3, ki ni v solastnini		66/1000	8,67	150,94			
						19/100 od 636/1000	15,86	276,36			
					ŽTK Maribor		44/1000	5,78	100,63		
						Bojan Emeršič Potočnik		59/1000	7,75	134,93	
							Erika Nikl		195/1000	25,60	445,96
								PANMEDIA d.o.o		0/1000	0,00
PANMEDIA d.o.o.		100							37,00		
	POVRŠINA SKUPAJ:	2.998,50 m²							2.998,50		2.287,00
	POVRŠINA STAVBE RAZDELJENA PO LASTNIŠKIH DELEŽIH MOM IN ŽŠD	POVRŠINE ZEMLJIŠČA POD STAVBO RAZDELJENA PO LASTNIŠKIH DELEŽIH MOM IN ŽŠD									
	MO Maribor	1.324,39 m ²	MO Maribor	916,36 m ²							
	ŽŠD Maribor	378,40 m ²	ŽŠD Maribor	261,82 m ²							
	SKUPAJ MOM IN ŽŠD:	1.702,79 m²		1.178,18 m²							

OBJEKT: Teniška hala – etažnost P, številka stavbe 4748				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
NI PREDMET OCENE VREDNOSTI		1302/12	Tabor	1.963,00 m ²
				Podatek GURS ne vključuje prizidanega dela v izmeri 847,27 m ²
POVRŠINA SKUPAJ	2.734,27 m²			

OBJEKT: Shrambni objekt z nadstrešnico – etažnost P, številka stavbe brez ID				
PROSTOR	POVRŠINA OBJEKTA	ZEMLIŠČE PARCELNA ŠTV.	k.o.	POVRŠINA ZEMLIŠČA POD STAVBO
Shramba	30,90 m ²	1302/12	Tabor	85,95 m ²
Nadstrešnica	55,05 m ²			
POVRŠINA SKUPAJ	85,95 m²			

Neto tlorisna površina prostorov je izračuna po SIST ISO 9836:2018. Pri izračunih v poročilu sem uporabila neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin in cenami za posamezne postavke iz popisov del. Tako znaša neto tlorisna površina: objekta pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800) 145,00 m², lesenega objekta (ID stavbe 660-1113) 45,00 m², objekta fitnesa z delavnicami in nadstreškom (ID stavbe 660-1112) 186,73 m², upravne stavbe s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119) 601,29 m², objekta blagajne ob vhodu na atletski stadion (ID stavbe 660-1120) 20,70 m², prostorov teniškega kluba (ID stavbe 659-1753, 659-3951) 321,08 m², dela objekta gostinski lokal z nadstreškom (ID stavbe 659-3947) 29,79 m², objekta zgradbe s slačilnicami stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) 355,59 m², večnamenske dvorane (ID stavbe 659-3659) 1.269,70 m², objekta s teniško dvorano (ID stavbe 659-22) v skupni izmeri 2.998,50 m² od katerega je predmet ocenitve del (ID dela stavbe 659-22-2 del in 659-22-11) v lasti MOM in ŽŠD v skupni izmeri 1.702,79 m² in lesenega skladišnega objekta (brez ID stavbe) v skupni izmeri 85,95 m².

ZEMLJIŠČA

Osnovni podatki o parcelah:

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Pov. BON (m2)	Urejena	ZKN	St. zaupanja
STUDENCI	1432	1112,0	0	0,0	NE	NE	5
STUDENCI	1430	21509,0	0	0,0	NE	NE	5
STUDENCI	1431/1	244,0	0	0,0	NE	NE	5

Lastniki (ZKP):

Lastnik	Parcela	Delež	Ulica	Hišna št.	Pošta	Naselje
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1430	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1430	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1431/1	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1431/1	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1432	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1432	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR

Osnovni podatki o parcelah:

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Pov. BON (m2)	Urejena	ZKN	St. zaupanja
TABOR	1298	12277,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1302/7	1054,0	0	0,0	NE	DA	2
TABOR	1302/13	4485,0	0	0,0	DA	DA	1
TABOR	1297/3	345,0	0	0,0	NE	DA	2
TABOR	1302/3	250,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1299	4077,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1302/2	3435,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1302/10	43490,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1301	44,0	0	0,0	NE	DA	2
TABOR	1302/11	10459,0	0	0,0	DA	DA	1
TABOR	1302/12	13624,0	0	0,0	NE	DA	2
TABOR	1297/1	2618,0	0	0,0	NE	NE	5
TABOR	1302/9	2287,0	0	0,0	DA	DA	1

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenti

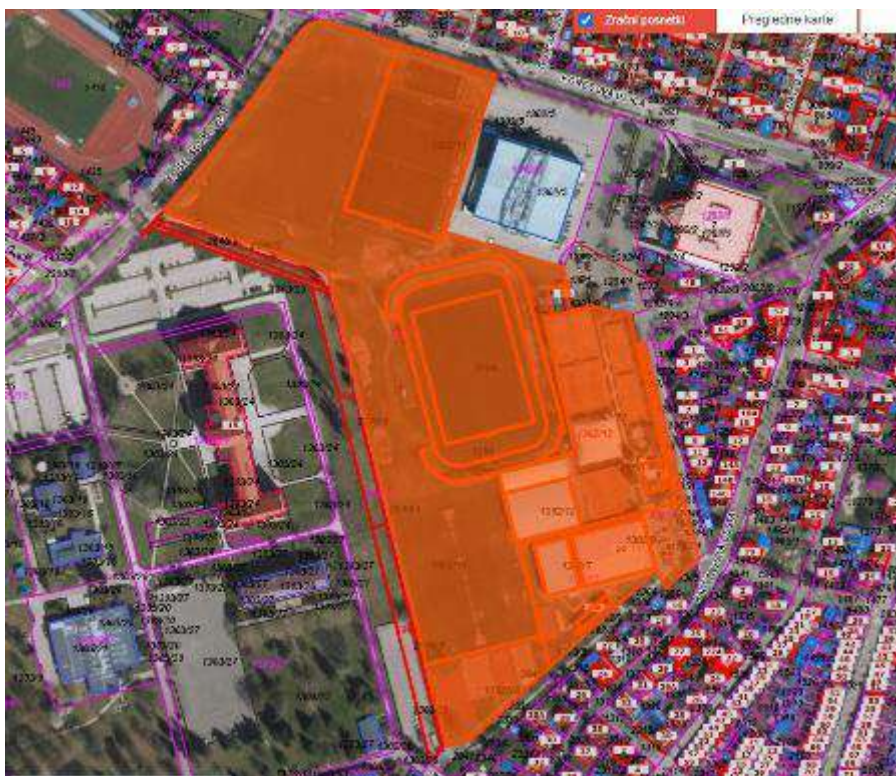
Lastniki (ZKP):

Lastnik	Parcela	Delež	Ulica	Hišna št.	Pošta	Naselje
Podatek o lastniku ni javen	1297/1	1/100				
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1297/1	9/100	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1297/1	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1297/3	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1297/3	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1298	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1298	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1299	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1299	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1301	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1301	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/10	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/10	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/11	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/11	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/12	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/12	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/13	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/13	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/2	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/2	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/3	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/3	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	1302/7	1/10	Engelsova ulica	6	2000 Maribor	MARIBOR
MESTNA OBČINA MARIBOR	1302/7	9/10	Ulica heroja Staneta	1	2000 Maribor	MARIBOR
Podatek o lastniku ni javen	1302/9	1/1				

6 ANALIZA PODATKOV

6.1 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Športni park Tabor se nahaja v k.o. Studenci in k.o. Tabor v neposredni bližini vojašnice. Poseljenost območja je tako individualna kot večstanovanjska. Teren je raven. Okoli kompleksa so urejeni pločniki za pešce in javna razsvetljava. V bližini se nahaja avtobusna postaja, hotel, nakupovalni center. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



k.o. Tabor



k.o. Studenci

Analiza trga nepremičnin je sestavljena iz dveh delov, in sicer:

- Makroanalize (makroekonomski okvirji v Republiki Sloveniji)
- Mikroanaliza (podatki Mestna občine Maribor)
- Analiza okolja in Trga nepremičnin

Makroanaliza

Pomladansko napoved gospodarskih gibanj smo pripravili v razmerah visoke negotovosti zaradi vojne v Ukrajini, ki lahko v primeru zaostrovanja poslabša predpostavke in obete osrednjega scenarija. Pri pripravi predpostavk smo upoštevali do 11. marca sprejete oziroma napovedane sankcije zahodnih držav ter scenarije mednarodnih institucij in bank glede vpliva sankcij na gospodarsko aktivnost, ki pa so bili v tem času še maloštevilni. Evropsko gospodarstvo je do Rusije in Ukrajine izpostavljeno predvsem preko uvoza energentov, sta pa državi tudi pomembni dobaviteljici nekaterih kovin in prehranskih surovin. Že prej visoke cene surovin so se po ruski invaziji na Ukrajino močno povišale, zato predpostavljamo, da bodo negativni učinki gospodarskih sankcij na gospodarsko rast evrskega območja vplivali predvsem preko višjih cen energentov in ostalih surovin. Pomembno bodo na gospodarstvo vplivali tudi zmanjšanje zaupanja, finančni stres ter okrnjena blagovna menjava. Predvidevamo, da bodo cene energentov in surovin ostale visoke dalj časa, zaradi česar se bodo stopnjevali inflacijski pritiski. To bo zmanjšalo realne prihodke gospodinjstev in dobičke podjetij ter skupaj z zmanjšanim zaupanjem zaviralo potrošnjo in investicije. Sankcije bodo vplivale na nadaljevanje oziroma poglobljanje težav v dobavnih verigah, saj podjetja, ki trgujejo z Rusijo, po izključitvi pomembnih ruskih bank iz sistema SWIFT težko najdejo finančne kanale za trgovanje z Rusijo, menjavo pa ovirajo tudi okrnjene prometne povezave. Za evrsko območje tako za letos predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti na 3,4 %, v letu 2023 pa na 2,6 %. Predpostavke gospodarske rasti za vse naše pomembnejše trgovinske partnerice spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, ki se lahko uresničijo ob nadaljevanju (zaostrovanja) vojnih razmer in sankcij proti Rusiji. V Pomladanski napovedi za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, ki se bo naslednje leto umirila na 3,0 %, leta 2024 pa na 2,8 %. Gospodarska aktivnost se je po globokem padcu leta 2020 lani povečala za 8,1 % in s tem preseгла raven iz leta 2019. Za leto 2022 pričakujemo 4,2-odstotno rast BDP, kar je za 0,5 o. t. nižje kot v Jesenski napovedi. Po močnem lanskem odboju gospodarske aktivnosti smo že pred začetkom vojne v Ukrajini pričakovali umiritev rasti, na kar so poleg visoke lanske osnove vplivali predvsem naraščajoči cenovni pritiski zaradi visokih cen energentov in surovin ter ozkih grl v dobavnih verigah. Invazija Rusije na Ukrajino in sprejete sankcije so te pritiske še povečale, povečala pa se je (oziroma se še bo) tudi prizadetost industrij, ki so najbolj vpete v menjavo z Rusijo in Ukrajino, kar bo zmanjšalo izvoz na to območje. Poleg tega bo na nižjo rast BDP kot lani vplival tudi manjši obseg podpornih ukrepov, ki imajo pozitiven vpliv na gospodarsko rast, tudi upošteva je ukrepe, sprejete v zadnjih dneh. Gospodarska rast bo letos izhajala predvsem iz rasti domače potrošnje. Rast zasebne potrošnje se bo po lanskem močnem odboju, ki je bil ob nadaljnji rasti razpoložljivega dohodka (podprti z vladnimi ukrepi in hitrim okrevanjem trga dela) tudi posledica realizacije zadržanih nakupov iz leta 2020, letos umirila. Pričakujemo, da se bo ob sproščanju omejitvenih ukrepov močneje okrepila predvsem potrošnja storitev, ki je lani zaradi omejitev v povezavi z epidemičnimi razmerami še precej zaostajala za ravno iz leta 2019. Na nižjo rast zasebne potrošnje od lanske pa bo vplivala povišana inflacija, ki bo vplivala na realno stagniranje razpoložljivega dohodka, zato pričakujemo tudi znižanje med epidemijo močno okrepljene stopnje varčevanja. Visoka investicijska

aktivnost se bo letos nadaljevala. Ob visoki izkoriščenosti proizvodnih kapacitet, lanskim ugodnim poslovnim rezultatom in nizki zadolženosti podjetij pričakujemo nadaljnjo rast investicij v opremo in stroje. Nadaljevala se bo njihova rast v industriji, ob sproščanju ukrepov za zaježitev epidemije pa se bodo povečale tudi investicije v storitvenih sektorjih, ki so bili v času epidemije najbolj omejevani. Na podlagi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih napovedujemo še okrepitev stanovanjskih investicij, glede na veljavne proračunske dokumente pa pričakujemo tudi nadaljevanje rasti investicij sektorja države. Te bodo spodbujene tudi s sredstvi EU, saj se zaključuje financiranje iz finančne perspektive 2014–2020, ko se običajno črpanje teh sredstev pospeši, krepki pa se tudi prispevek sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost. V izvoznem delu gospodarstva pričakujemo nadaljnjo rast, ki pa bo nižja kot lani zaradi upočasnitve rasti blagovnega izvoza, na katerega bodo opazno vplivale posledice vojne v Ukrajini in močan upad izvoza v Rusijo, preko vplivov na gospodarsko aktivnost najpomembnejših trgovinskih partneric pa tudi umiritev rasti celotnega tujega povpraševanja. V negotovih razmerah se bodo tekom letošnjega leta motnje v dobavnih verigah postopoma le počasi zmanjšale in bodo v nekaterih panogah ostale visoke. Pozitiven vpliv bi lahko imel trend približevanja dobavnih verig evropskim trgovinam, kjer bodo slovenska podjetja v večji meri iskala svoje priložnosti. V naslednjih dveh letih naj bi se rast BDP nadalje umirila, najprej na 3,0 % in nato na 2,8 %. Ob umiritvi tujega povpraševanja bodo na to vplivali tudi še naprej prisotni cenovni pritiski, ki bodo vplivali na stroške podjetij in omejevali kupno moč gospodinjstev.

Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos in z manjšo intenzivnostjo tudi v prihodnjih dveh letih nadaljevala, zaradi demografskih gibanj se bo krepil vpliv omejitev, povezanih z razpoložljivostjo delovne sile. Razmere na trgu dela so se s postopnim odpravljanjem omejitvenih ukrepov in ponovnim zagonom večine dejavnosti začele pospešeno izboljševati že sredi leta 2020, zaposlenost je lani zrastle na najvišjo raven doslej, močan je bil prispevek zaposlovanja tujih delavcev, tudi v povezavi s pomanjkanjem delovne sile. Ob naraščajočem povpraševanju po delovni sili je lani močno upadlo tudi število registriranih brezposelnih (na 74,3 tisoč v povprečju leta). Napovedujemo, da se bo zaposlenost letos povečala za 1,7 %, število registriranih brezposelnih pa nadalje znižalo in bo v povprečju leta znašalo okoli 61 tisoč. Tudi v prihodnjih dveh letih pričakujemo nadaljnje izboljševanje razmer na trgu dela, vendar manj intenzivno kot letos, ob nekoliko nižji rasti gospodarske aktivnosti in demografskih gibanjih, ki zmanjšujejo obseg delovno sposobnega prebivalstva v starosti 20–64 let. V zasebnem sektorju bo letos rast nominalnih plač podobna lanski, povprečna nominalna bruto plača v javnem sektorju pa se bo znižala zaradi prenehanja izplačevanja dodatkov in visoke lanske osnove: rast realnih plač bo zavirala povišana inflacija. V zasebnem sektorju bo rast plač letos še naprej razmeroma visoka, v povezavi z naraščajočimi pritiski zaradi pomanjkanja delovne sile, povečanjem minimalne plače januarja letos in drugimi pritiski s trga dela za ohranjanje rasti dohodka v okolju visoke inflacije. V javnem sektorju bo po visoki lanski rasti ta letos negativna, kar je posledica neizplačevanja dodatkov, povezanih z epidemijo. To bo vplivalo na razmeroma nizko skupno rast nominalnih plač (2,4 %) oziroma znižanje realnih ob povišani inflaciji (–3,7 %; zasebni sektor –0,5 %, javni sektor –8,6 %) v letu 2022. V naslednjem letu pričakujemo ponovno okrepitev rasti nominalnih plač na 4,0 % oziroma realnih na 0,7 %. Cene življenjskih potrebščin so se konec lanskega leta precej okrepile, razmeroma visoka inflacija se bo predvidoma ohranjala večino letošnjega leta in se ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov šele leta 2024 približala dvema odstotkoma. V začetku letošnjega leta se je inflacija ob rasti

cen energentov, hrane, storitev in neenergetskega industrijskega blaga še okrepila. Ocenjujemo, da se bo v večini letošnjega leta ohranila okrog doseženih ravni, še višjo rast bodo omejili ukrepi za blažitev posledic visokih cen energentov. Ob ukinjanju omejitev za zajezitev širjenja okužb ocenjujemo, da se bo z letošnjim letom del povpraševanja z blaga preusmeril na storitve, kjer se bo rast cen krepila. Vse to bo v povprečju letošnjega leta vplivalo na skupno 6,4-odstotno rast cen življenjskih potrebščin, ki se bo v letu 2023 umirila na 3,2 % in v letu 2024 na 2,3 %, ob vsaj delnem prelivanju višjih plač v rast končnih cen, še posebno pri storitvah, ki so manj izpostavljene mednarodni konkurenci. Od ruske invazije na Ukrajino so največja tveganja za uresničitev napovedi povezana s potekom vojne in cenami energentov. Ob višjih cenah energentov bi bile države EU prisiljene v racionalizacijo energije in iskanje alternativnih virov, kar bi, glede na visoko odvisnost EU od uvoza ruskega plina, kratkoročno dodatno negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost. Že zdaj močno oslabljeni trgovinski tokovi z Rusijo bi se zmanjšali, kar bi vsaj kratkoročno negativno vplivalo na izvoz. Hkrati bi inflacija ob povišanju in verjetnem vztrajanju višjih cen nafte in zemeljskega plina ostala visoka dlje časa (tudi še naslednje leto). Potrebni bi bili obsežnejši fiskalni ukrepi za pomoč gospodarstvu, da bi omilili večje negativne učinke na finančne trge in padec zaupanja potrošnikov in podjetij, kar bi upočasnilo javnofinančno konsolidacijo. Negativno tveganje za uresničitev Pomladanske napovedi je še vedno povezano tudi z epidemičnimi razmerami, vedno bolj pa tudi z motnjami v dobavnih verigah; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od pričakovane v osrednjem scenariju. Strožji omejitveni ukrepi ob morebitnih novih valovih okužb, tudi kot posledica novih in bolj nalezljivih mutacij koronavirusa in/ali nezadostne precepljenosti ostajajo pomembno tveganje za stabilnejše okrevanje v nekaterih dejavnostih. Krepi se tudi tveganje v povezavi z morebitnim daljšim vztrajanjem težav v dobavnih verigah, zlasti pomanjkanje nekaterih surovin in polizdelkov, tudi kot posledica nadaljnjih izpadov zaradi rusko-ukrajinskega konflikta, kar bi vplivalo predvsem na izvozni sektor, povečala bi se tudi tveganja za večje stroškovne pritiske. Gospodarska rast bi bila lahko tudi višja od osrednje napovedi za Slovenijo in predpostavk za trgovinske partnerice, kar bo odvisno predvsem od razmer v Ukrajini in prilagoditve gospodarskih subjektov na razmere, vključno z večjo investicijsko aktivnostjo zaradi pospešenega zmanjševanja odvisnosti od ruskih energentov, pa tudi globalnega obvladovanja pandemije in uspešnosti črpanja sredstev EU.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2021	Pomladanska napoved (marec 2022)		
		2022	2023	2024
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	8,1	4,2	3,0	2,8
BDP, nominalna rast v %	10,9	8,0	6,4	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	52,0	56,2	59,8	62,9
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	13,2	7,1	5,5	5,0
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	17,4	7,2	4,9	4,6
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,6	0,3	0,8	0,6
Zasebna potrošnja, realna rast v %	11,6	4,3	1,4	1,6
Državna potrošnja, realna rast v %	3,9	0,6	1,3	1,5
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	12,3	6,5	5,0	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,8	0,2	0,1	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,4	1,7	1,0	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	74,3	61,1	58,9	56,8
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	7,6	6,2	6,0	5,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,8	4,3	4,1	3,9
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %*	6,1	2,4	4,0	3,9
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %*	4,1	-3,7	0,7	1,6
- zasebni sektor	4,1	-0,5	1,0	1,9
- javni sektor	4,5	-8,6	0,2	1,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	6,6	2,4	1,9	2,1
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	1,7	1,2	1,5	1,7
- v primerjavi z BDP v %	3,2	2,1	2,5	2,6
GENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,9	5,4	2,4	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	1,9	6,4	3,2	2,3
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	0,0	-0,6	0,6	-0,1
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	10,7	5,0	4,0	3,4
BDP v evrskem območju, realna rast v %	5,3	3,4	2,6	1,8
Cena nafte Brent v USD/sošček	70,7	111,8	95,7	90,7
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	34,4	15,0	-3,0	-2,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,184	1,100	1,093	1,093

Vir: Leto 2021 SURS (2022), BS (2022b), ECB (2022a), EIA (2022); za leta 2022–2024 napoved UMAR.

Opomba: *Upoštevani smo metodološko specifično glede poročanja plač (brez vključenih nadomestil države za leti 2020 in 2021), ki vpliva tudi še na leto 2022.

Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja se je v zadnjem lanskem četrtletju izrazito upočasnila in ostala šibka tudi na začetku leta 2022. Po močnem okrevanju v drugem in tretjem lanskem četrtletju (v obeh več kot 2- odstotna medčetrtletna rast) se je gospodarska rast v zadnjem lanskem četrtletju ob poslabšanih epidemičnih razmerah, vztrajanju motenj v dobavnih verigah, visokih cenah energentov in posledično visoki inflaciji ter pomanjkanju delovne sile v primerjavi s četrtletjem prej umirila na 0,3 %, medletno pa ob nizki lanski osnovi okrepila na 4,6 % (oboje sezonsko). Evrsko gospodarstvo je tako po znatnem upadu v letu 2020 (–6,4 %) lani okrevalo s 5,3 % (sezonsko) in doseglo predkrizno raven. Z znatnim sproščanjem omejitvenih ukrepov in prilagoditvijo gospodarskih subjektov pandemičnim razmeram so okrevale vse komponente BDP, največ pa je k njegovi rasti prispevala zasebna potrošnja. Visoko in široko osnovano gospodarsko rast je imela večina naših najpomembnejših trgovinskih partneric, najvišjo Hrvaška in Francija. Razpoložljivi kazalniki (ESI, PMI) nakazujejo, da je gospodarska rast evrskega območja podobno kot ob koncu lanskega leta ostala šibka tudi januarja letos, nato pa

se je ob postopnem izboljševanju epidemičnih razmer februarja znova okrepila, a že marca zaradi posledic geopolitičnih napetosti v vzhodni Evropi pričakujemo poslabšanje.

Za evrsko območje tako za letos predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti na 3,4 %, v letu 2023 pa na 2,6 %. Čeprav bodo višje cene nafte in plina delno ublažile vpliv sankcij na rusko gospodarstvo, bo to ob močni depreciaciji rublja in okrnjeni trgovinski menjavi močno prizadeto. BDP Rusije naj bi po zadnjih ocenah letos upadel za 8,0 %, naslednje leto pa za 2,0 %. Predpostavke gospodarske rasti za vse naše pomembnejše trgovinske partnerice spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, ki se lahko uresničijo ob nadaljnjem zaostrovanju vojnih razmer in sankcij proti Rusiji ter trajanju konflikta.

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Realne stopnje rasti BDP, v %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
EU	5,3	4,4	3,4	2,4	2,7	1,9
Evrsko območje	5,3	4,4	3,4	2,1	2,6	1,8
Nemčija	2,9	4,4	2,8	1,9	2,5	1,7
Italija	6,6	4,3	3,4	2,1	2,2	1,7
Avstrija	4,5	4,4	3,5	2,4	2,2	2,0
Francija	7,0	3,9	3,2	2,2	2,0	1,7
Hrvaška	10,4	4,4	4,3	3,4	3,0	2,8
Rusija	4,3	2,8	-8,0	2,1	-2,0	1,0

Vir: za leto 2021 Eurostat (2022b); za ostala leta Allianz Research (2022), Bank of Russia (2022), Consensus Economics (2022), EK (2022c), ECB (2022b), EIU (2022), FocusEconomics (2022), Intesa Sanpaolo (2022), Istat (2022), NIESR (2022), Oxford Economics (2022), Raiffeisen Research (2022), ocena UMAR.

Slika 1: Rast cen surovin se je po ruski vojaški invaziji še zvišala



Slika 2: Predpostavke za cene nafte in neenergetskih surovin



Bruto domači proizvod

Po močnem upadu v letu 2020, je lani realni BDP hitro okreval in z 8,1- odstotno rastjo presegel raven pred epidemijo. Rast BDP je v letu 2021 tako preseгла pričakovanja v Jesenski napovedi in tudi oceno UMAR iz decembra 2021, kar v veliki meri odraža nadaljnje zelo dobro prilagajanje gospodarstva in prebivalstva spremenjenim razmeram. Predvsem se je hitreje krepilo trošenje gospodinjstev, nekoliko presenetljivo pa se je, kljub še vedno prisotnim težavam zaradi motenj v dobavnih verigah, v zadnjem četrtletju precej pospešila rast blagovne menjave.

V Pomladanski napovedi za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, ki se bo v naslednjem letu umirila na 3,0 % in leta 2024 na 2,8 %. Napoved gospodarske rasti za leto 2022 je za 0,5 o. t. nižja kot v Jesenski napovedi. Po močnem lanskem odboju gospodarske aktivnosti smo že pred začetkom vojne v Ukrajini pričakovali umiritev rasti, na kar so poleg visoke lanske osnove vplivali predvsem naraščajoči cenovni pritiski zaradi visokih cen energentov in surovin ter ozkih grl v dobavnih verigah. Invazija Rusije na Ukrajino in sprejete sankcije so te pritiske še povečale, povečala pa

se je (oziroma se še bo) tudi prizadetost industrij, ki so najbolj vpete v menjavo z Rusijo in Ukrajino, kar bo zmanjšalo izvoz na to območje. Poleg tega bo na nižjo rast BDP kot lani vplival tudi manjši obseg podpornih ukrepov, ki imajo pozitiven vpliv na gospodarsko rast, tudi upoštevaje ukrepe, sprejete v zadnjih dneh. Gospodarska rast bo letos izhajala predvsem iz rasti domače potrošnje. Rast zasebne potrošnje se bo po lanskem močnem odboju letos umirila. Pričakujemo, da se bo ob sproščanju omejitvenih ukrepov močnejše okrepila predvsem potrošnja storitev, ki je lani zaradi omejitev v povezavi z epidemičnimi razmerami še precej zaostajala za ravnjo iz leta 2019. Na nižjo rast zasebne potrošnje od lanske pa bo vplivala povišana inflacija, ki bo vplivala na realno stagniranje razpoložljivega dohodka, zato pričakujemo tudi znižanje med epidemijo močno okrepljene stopnje varčevanja. Visoka investicijska aktivnost se bo letos nadaljevala. Ob visoki izkoriščenosti proizvodnih kapacitet, lanskih ugodnih poslovnih rezultatih in nizki zadolženosti podjetij pričakujemo nadaljnjo rast investicij v opremo in stroje. Na podlagi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih napovedujemo še okrepitev stanovanjskih investicij, glede na veljavne proračunske dokumente pa pričakujemo tudi nadaljevanje rasti investicij sektorja države. Te bodo spodbujene tudi s sredstvi EU, saj se zaključuje financiranje iz finančne perspektive 2014–2020, ko se običajno črpanje teh sredstev pospeši, krepki pa se tudi prispevek sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost. V izvoznem delu gospodarstva pričakujemo nadaljnjo rast, ki pa bo nižja kot lani zaradi upočasnitve rasti blagovnega izvoza, na katerega bodo opazno vplivale tudi posledice vojne v Ukrajini in močan upad izvoza v Rusijo (glej tudi Okvir 1), preko vplivov na gospodarsko aktivnost najpomembnejših trgovinskih partneric pa tudi umiritev rasti celotnega tujega povpraševanja. V negotovih razmerah se bodo tekom letošnjega leta motnje v dobavnih verigah postopoma le počasi zmanjšale in bodo v nekaterih panogah ostale visoke. Pozitiven vpliv bi lahko imel trend približevanja dobavnih verig evropskim trgov, kjer bodo slovenska podjetja v večji meri iskala svoje priložnosti. V naslednjih dveh letih naj bi se rast BDP nadalje umirila, najprej na 3,0 % in nato na 2,8 %. Ob umiritvi tujega povpraševanja bodo na to vplivali tudi še naprej prisotni cenovni pritiski, ki bodo vplivali na stroške podjetij in omejevali kupno moč gospodinjstev.

Po močnem odboju bo rast zasebne potrošnje v letošnjem in naslednjih dveh letih precej nižja kot lani. Po lanskem močnem odboju, ki je bil ob nadaljnji rasti razpoložljivega dohodka (podprti z vladnimi ukrepi in hitrim okrevanjem trga dela), tudi posledica realizacije zadržanih nakupov iz leta 2020, predvsem povezanih z nakupom blaga, se bo rast trošenja gospodinjstev letos umirila. Pričakujemo, da se bo letos ob sproščanju omejitvenih ukrepov močnejše okrepila predvsem potrošnja storitev, ki je lani zaradi omejitev v povezavi z epidemičnimi razmerami še precej zaostajala za ravnjo iz leta 2019. Na rast bo ob postopni normalizaciji potovanja letos in v naslednjih dveh letih vplivalo tudi večje trošenje v tujini. Na nižjo realno rast zasebne potrošnje v letošnjem in naslednjem letu (4,3 % in 1,4 %) v primerjavi z lanskim odbojem pa bo vplivala relativno visoka inflacija, ki bo zmanjševala kupno moč gospodinjstev. Po rasti v preteklih letih bo tako letos razpoložljivi dohodek realno ostal podoben kot lani, na kar bodo ob nižjih sredstvih zaposlenih pozitivno vplivale spremembe Zakona o dohodnini (ZDoh-2Z, 2022). Pričakujemo, da se bo v letu 2023 razpoložljivi dohodek realno okrepil za 1,0 %, v letu 2024 pa za 2,0 %. Stopnja varčevanja se bo ob takih gibanjih v obdobju napovedi znižala na raven pred epidemijo.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti

Realne stopnje rasti, v %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
Bruto domači proizvod	8,1	4,7	4,2	3,3	3,0	2,8
Izvoz	13,2	8,2	7,1	5,6	5,5	5,0
Uvoz	17,4	8,8	7,2	5,8	4,9	4,6
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,6	0,2	0,3	0,3	0,8	0,6
Zasebna potrošnja	11,6	6,0	4,3	3,1	1,4	1,6
Državna potrošnja	3,9	1,5	0,6	1,0	1,3	1,5
Bruto investicije v osnovna sredstva	12,3	8,0	6,5	6,0	5,0	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,8	-0,3	0,2	0,0	0,1	0,0

Vir: SURS (2022), 2022–2024 napoved UMAR.

Cene stanovanjskih nepremičnin

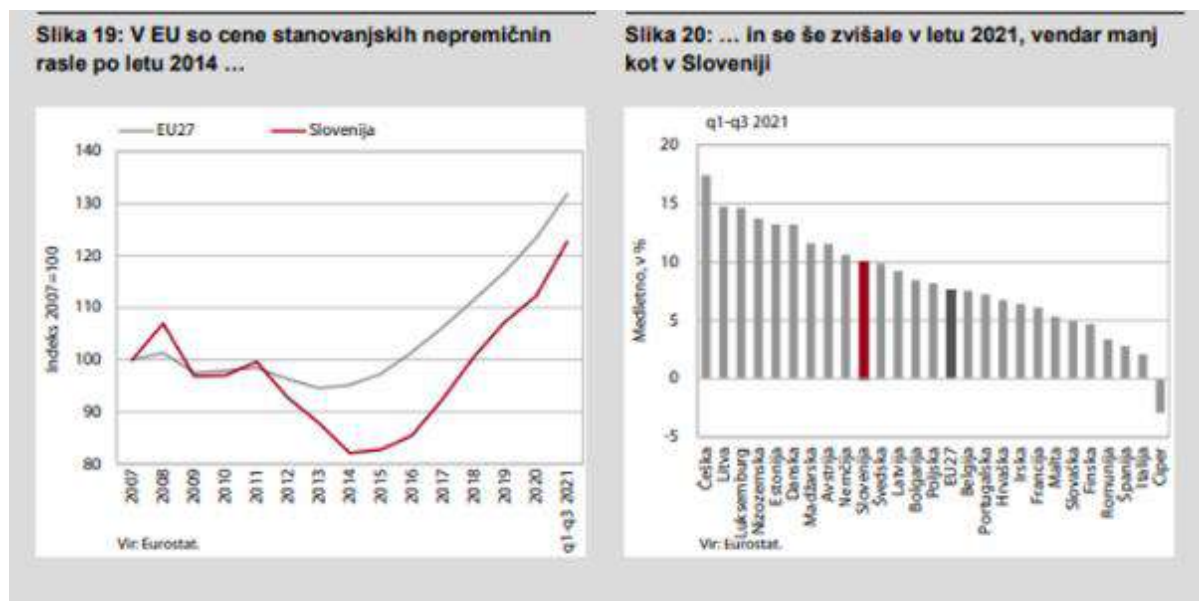
Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se je leta 2021 še pospešila. Po upadu v gospodarski in finančni krizi se je rast cen nepremičnin začela leta 2015 in se v obdobju 2017–2019 še precej okrepila (povprečna letna nominalna rast je bila 7,9 %). Po umiritvi na 4,6 % leta 2020 se je v prvih devetih mesecih leta 2021 ponovno znatno pospešila na 10,1 %. Do leta 2017 se je močno krepil tudi promet s stanovanjskimi nepremičninami, po letu 2017 pa se je število transakcij zmanjšalo. To je bila posledica pomanjkanja novih stanovanjskih nepremičnin, ki sicer predstavljajo le manjši del ponudbe (v povprečju 7 % v obdobju 2010–2020), v letu 2020 pa predvsem omejitev pri poslovanju med epidemijo. V prvih devetih mesecih leta 2021 je bilo število transakcij spet nadpovprečno.

Slika 17: Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v Sloveniji lani še pospešila



Slika 18: Lani so se cene rabljenih in novih stanovanjskih nepremičnin povečale približno za desetino



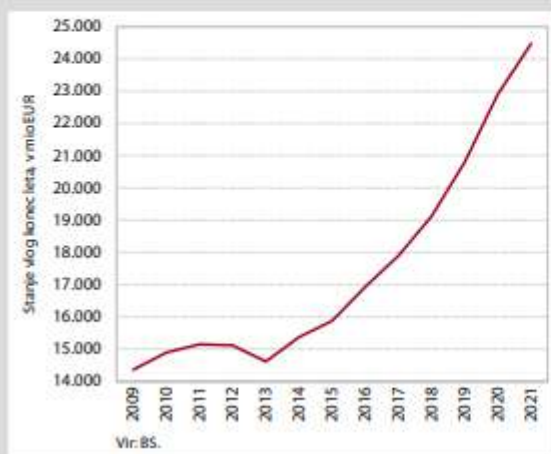


Na rast cen v zadnjem obdobju vplivajo dejavniki na strani povpraševanja in na strani ponudbe. Rast cen stanovanjskih nepremičnin je v času pred pandemijo odražala predvsem ugodne konjunkturne razmere, rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev in ugodne pogoje zadolževanja na bančnem trgu. V letu 2020 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin nadaljevala. Na to je vplivalo predvsem to, da so gospodinjstva, tudi ob pomoči ukrepov vlade, v letu 2020 ohranila razmeroma visoke dohodke in v povprečju še znatno povečala varčevanje, ob ugodnih pogojih zadolževanja pa je visoko ostalo tudi kreditiranje nakupov stanovanjskih nepremičnin. Manjši vpliv so verjetno imeli tudi uvedba ležarin na večje depozite v bankah, delo od doma in omejitve gibanja med epidemijo. Na okrevanje gospodarstva v letu 2021 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji odzvala s pospeškom. Poleg nadaljevanja visokega povpraševanja ob nadaljnji rasti razpoložljivega dohodka gospodinjstev, visokih skupnih prihrankih prebivalstva, nadaljevanju ugodnih pogojev kreditiranja in ohranjanju relativno visoke rasti stanovanjskih kreditov so na to vplivali tudi omejena ponudba novih stanovanjskih nepremičnin ob podražitvah gradbenih materialov, višjih stroških dela ter pričakovanih višje inflacije in s tem povezanim razvrednotenjem realne vrednosti prihrankov. Tudi v EU se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 pospešila. V EU-27 v povprečju cene rastejo od leta 2014 in so bile leta 2020 nominalno za 23 % višje od cen iz leta 2007 oziroma za 22 % višje od rekordnih cen iz leta 2008. Po povprečni 4,7-odstotni rasti v obdobju 2016–2019 se je rast, kljub močni recesiji, v letu 2020 še okrepila. Tako se je v letu 2020 močno okrepila že tako visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v Luksemburgu, na Poljskem, v Nemčiji, Avstriji itd., v nekaterih državah (npr. na Madžarskem, Hrvaškem) pa se je rast umirila, a v večini držav ostala visoka. Rast se je nadaljevala tudi v letu 2021, ko so se cene v povprečju prvih treh četrtletij medletno zvišale v vseh državah, razen na Cipru.

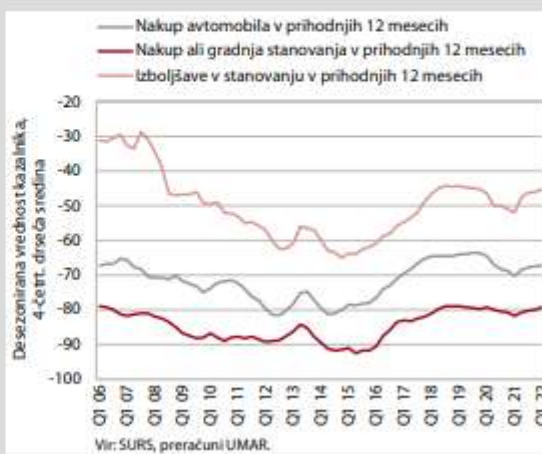
Nominalne cene stanovanjskih nepremičnin so v Sloveniji že v letu 2019 presegle do tedaj rekordne cene iz leta 2008, upošteva rast plač pa so cene tudi v letu 2021 še zaostajale za rekordnimi. Nominalno so cene v tretjem četrtletju leta 2021 za 18 % presegle povprečne cene iz leta 2008, od tega cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin za 24 %, cene novih stanovanjskih nepremičnin pa za 4 %. Tudi upošteva splošno rast cen (inflacijo) so povprečne cene stanovanjskih nepremičnin

v lanskem tretjem četrtletju dosegle vrh iz leta 2008 – cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so ga presegle za 6 %, cene novih pa so še za 11 % zaostajale. Močnejše, za 14 %, so v tretjem lanskem četrtletju za rekordnimi še zaostajale cene, deflacionirane z rastjo nominalnih bruto plač, vendar pa so te lani močnejše presegle dolgoletno povprečje.40 Po podatkih Banke Slovenija (BS, 2021) velik odklon od povprečja izkazujejo tudi nekateri drugi kazalniki, kot je razmerje med cenami nepremičnin in višino najemnin, ki je na začetku leta 2021 za 15 o. t. preseglo dolgoletno povprečje. Nekateri dejavniki kažejo, da bi lahko cene stanovanjskih nepremičnin kratkoročno ostale visoke, podobno kot v zadnjih nekaj letih bi na to vplivalo predvsem visoko povpraševanje ob dražji in nezadostni ponudbi. Glavni dejavniki ohranjanja visokih cen na kratek rok bi lahko bili: a) Dobro finančno stanje gospodinjestev. Rast razpoložljivega dohodka gospodinjestev je bila lani še visoka, zadolženost slovenskih gospodinjestev pa nizka in precej pod povprečjem evrskega območja (BS, 2022a). Prihranki so ostali visoki, saj je bilo stanje vlog konec leta 2021 medletno višje še za 1,6 mrd EUR, v lanskem tretjem četrtletju pa se je povečala tudi vrednost ostalih finančnih naložb (delnice in lastniški kapital ter zavarovalne in pokojninske sheme). Na morebitno povišanje obrestnih mer v prihodnosti so se kreditojemalci lani odzvali s povečanim deležem novih stanovanjskih kreditov, sklenjenih po fiksni obrestni meri (71 % vseh novih stanovanjskih posojil v prvi polovici lanskega leta). Posledično se je v prvi polovici leta povečal tudi delež fiksno obrestovanih stanovanjskih posojil med vsemi stanovanjskimi posojili, in sicer za 5 o. t., to je na 39 % (BS, 2021). Banke so konec leta 2019 sicer zaostriale pogoje za pridobitev stanovanjskih kreditov, tako da kredite lahko dobijo predvsem gospodinjestva z višjim dohodkom, zato bi bila tudi njihova kreditna sposobnost verjetno relativno manj prizadeta v primeru morebitnega povišanja obrestne mere in obroka (za posojila sklenjena po variabilni obrestni meri). b) Visoka pripravljenost prebivalcev za vlaganje v svoje življenjsko okolje. Pričakovanja potrošnikov, da bodo v prihodnjih 12 mesecih izvedli nakup ali gradnjo oziroma izboljšave stanovanj, so visoka. Vse več ljudi tudi dela od doma, zato se povečuje povpraševanje po stanovanjih z dodatno sobo, vrtom ipd. (Bank of England, 2021).

Slika 23: Stanje vlog gospodinjestev se je v letu 2021 še povišalo



Slika 24: Na visoki ravni ostajajo tudi pričakovanja potrošnikov glede nakupa, gradnje ali izboljšave stanovanj



Prebivalci vlagajo v nepremičnine tudi v strahu pred visoko inflacijo. Nakupe nepremičnin spodbujajo tudi pričakovanja glede visoke inflacije in posledičnega realnega razvrednotenja denarnih prihrankov. Pri vlaganju so prebivalci Slovenije bolj

konservativni, tako da bolj kot v sklade, delnice ali kriptovalute, vlagajo v nakup nepremičnin. Tako na primer 75 % prebivalcev Slovenije živi v lastniških nepremičninah, 42 medtem ko je ta delež v EU 70-odstoten, pri čemer kar 72 % Slovencev živi v hišah, v EU pa je ta delež le 53-odstoten (Eurostat, 2022b). d) Omejitve na strani ponudbe. Povečano povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se je v zadnjih letih prelilo v zvišanje cen, saj ponudba temu ni uspela slediti. Rast izdanih gradbenih dovoljenj v lanskem letu v Sloveniji sicer nakazuje na povečano ponudbo v prihodnjih letih, vendar pa hitrejšo rast gradnje novih stanovanj trenutno omejuje pomanjkanje materiala in delovne sile. Ti stroškovni pritiski pa še krepijo rast cen novih nepremičnin.

Zaposlenost in brezposelnost

Po prekinitvi večletnih ugodnih gibanj na trgu dela v začetku leta 2020 se je zaposlenost, ob podpori interventnih ukrepov in okrevanju gospodarske aktivnosti v letu 2021 povečala na najvišjo raven doslej, brezposelnost pa se je močno zmanjšala. Razmere na trgu dela so se s postopnim odpravljanjem omejitvenih ukrepov in ponovnim zagonom večine dejavnosti začele pospešeno izboljševati že sredi leta 2020, rast pa se je, ob gospodarskem okrevanju, kljub postopni odpravi interventnih ukrepov za ohranitev delovnih mest nadaljevala tudi lani. Medtem ko je bilo okrevanje sprva po dejavnostih precej različno, na kar je vplivala veljavnost nekaterih omejitvenih ukrepov, se je do zadnjega četrtletja medletna rast okrepila v veliki večini dejavnosti, najbolj v gostinstvu (učinek osnove), gradbeništvu, predelovalnih dejavnostih ter v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih. K 1,4-odstotni rasti zaposlenosti je močno prispevalo zaposlovanje tujih delavcev, kar je med drugim povezano s pomanjkanjem delovne sile, ki je izrazito zlasti v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu.⁴⁹ Kljub hitremu okrevanju pa zaposlenost v gostinstvu, predelovalnih dejavnostih in v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih, ki med drugim vključujejo tudi zaposlovalne agencije, še ni presegla ravni iz konca leta 2019.⁵⁰ V javnih storitvah je bila rast zaposlenosti v lanskem letu podobna (2,6 %) kot leto prej, zaradi večjih potreb pa znova največja v zdravstvu (4,6 %) in v izobraževanju (2,1 %).⁵¹ Ob naraščajočem povpraševanju po delovni sili je lani močno upadlo število registriranih brezposelnih (na 74,3 tisoč v povprečju leta), kar je podobno kot v povprečju leta 2019. Zmanjševanje njihovega števila se je nadaljevalo tudi v prvih dveh mesecih letos, pri čemer je bilo konec februarja brezposelnih 64.783 oseb, kar je 26,4 % manj kot pred letom in 16,4 % manj kot konec februarja 2020.

Slika 32: Zaposlenost je v lanskem letu dosegla najvišjo raven doslej, brezposelnost pa se je približala najnižji ravni



Slika 33: Rast zaposlenosti je bila v lanskem letu široko osnovana



Ob velikem povpraševanju po delovni sili se v večini dejavnosti krepi njeno pomanjkanje. Na visoko povpraševanje po delovni sili in na njeno premajhno ponudbo kaže stopnja prostih delovnih mest, 52 ki je v zadnjem četrtletju 2021 ostala na najvišji ravni doslej (2,8 %). Po podatkih SURS je bilo ob koncu leta razpoložljivih 20,5 tisoč prostih delovnih mest, kar je za okoli 5 tisoč več kot ob koncu leta 2019. Po anketnih podatkih ZRSZ iz Napovednika zaposlovanja (ZRSZ, 2021) se je v drugi polovici leta s pomanjkanjem kadra srečala polovica vseh delodajalcev v Sloveniji. Največ težav (75 % podjetij) so imela večja podjetja.⁵³ Pomanjkanje delovne sile je sicer po dejavnostih različno; v zadnjem četrtletju je preseglo svoj predhodni vrh v predelovalnih dejavnostih, vrhu pa se je približalo v gradbeništvu, prometu in v nekaterih drugih dejavnostih. Po močnem povečanju izstopa gostinstvo, na kar je verjetno vplival velik padec zaposlenosti ob začasnem zaprtju, ob ponovnem odpiranju dejavnosti pa prostih delovnih mest v kratkem času še ni bilo možno zapolniti. Kljub naraščajočemu povpraševanju po delovni sili pa nekateri razpoložljivi kazalniki za zdaj ne kažejo, da bi v zadnjih dveh letih na trgu dela prišlo do povečanja neskladij med ponudbo in povpraševanjem.

Tabela 4: Napoved zaposlenosti in brezposelnosti

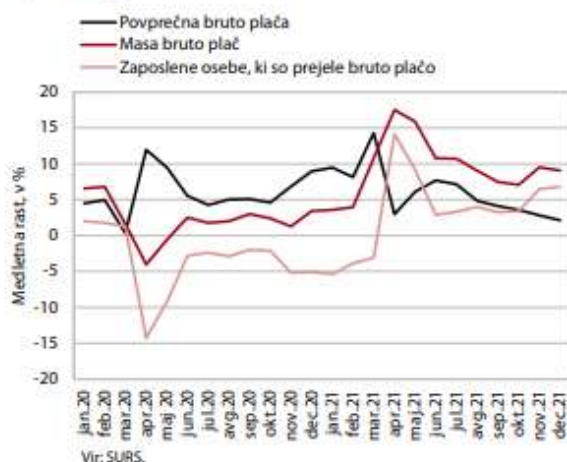
V %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
Zaposlenost po SNA, rast	1,4	1,5	1,7	1,2	1,0	0,7
Število registriranih brezposelnih, povprečje v letu	74,3	67,8	61,1	65,0	58,9	56,8
Stopnja registrirane brezposelnosti	7,6	6,9	6,2	6,6	6,0	5,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili	4,8	4,3	4,3	4,2	4,1	3,9

Vir: SURS (2022), 2022–2024 napoved UMAR.

Plače

Na rast statistično izkazane povprečne nominalne bruto plače so v zadnjih dveh letih močno vplivali interventni ukrepi za ohranjanje delovnih mest (v povezavi z metodologijo izračuna plač) in izplačila dodatkov, povezanih z razglasitvijo epidemije. V času epidemije in veljavnosti ukrepov za ohranjanje delovnih mest gibanje mesečne povprečne plače ni odražalo gibanja dohodkov zaposlenih in osnove za prispevke za socialno varnost, kar je veljalo zlasti za zasebni sektor. Na to je vplival način izračunavanja plač v povezavi s sprejetimi interventnimi ukrepi, saj se v statistiko plač šteje zgolj del plače in tisti prejemniki plač, ki jim je plačo v svoje breme izplačal delodajalec, ne pa tudi del, ki ga je sofinancirala država.⁵⁷ Medtem ko je bila v zasebnem sektorju rast nominalne povprečne plače v letu 2020 predvsem posledica napotitev v interventne ukrepe, so v letu 2021 na njeno rast (6,1 %) poleg dinamike vračanja zaposlenih nazaj v zaposlitev vplivali tudi višja minimalna plača⁵⁸ in naraščajoči pritiski zaradi pomanjkanja delovne sile.⁵⁹ Rast so ob koncu lanskega leta okrepila tudi izredna izplačila (13. plače in božičnice), ki so bila ob dobrem poslovanju podjetij višja kot v enakem obdobju leta 2020 in tudi leta 2019. V javnem sektorju je na rast plač v obeh letih močno vplivala dinamika izplačevanja dodatkov.⁶⁰ Zaradi prenehanja izplačevanja dodatkov se je medletna rast v drugi polovici lanskega leta močno znižala, v novembru in decembru pa je bila že negativna. Kljub temu je bila nominalna povprečna plača v javnem sektorju v povprečju leta višja za 6,5 %, visoka pa je ostala tudi skupna rast nominalnih plač (6,1 %).

Slika 39: V zadnjih dveh letih so interventni ukrepi za ohranjanje delovnih mest vplivali na rast statistično prikazane mase plač ter na število prejemnikov plač, kar je vplivalo na močno nihanje rasti povprečne plače na zaposlenega



Slika 40: Na gibanje povprečne bruto plače v zasebnem sektorju sta vplivala predvsem vključevanje v ukrepe in vračanje iz njih, v javnem pa izplačilo dodatkov za delo v kriznih razmerah



Tabela 5: Napovedi rasti povprečne plače na zaposlenega

Stopnje rasti, v %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
Bruto plača na zaposlenega – nominalno*	6,1	1,2	2,4	2,9	4,0	3,9
- zasebni sektor	6,1	3,1	5,8	2,8	4,2	4,2
- javni sektor	6,5	-1,6	-2,8	3,1	3,4	3,3
Bruto plača na zaposlenega – realno*	4,1	-0,8	-3,7	1,0	0,7	1,6
- zasebni sektor	4,1	1,0	-0,5	0,9	1,0	1,9
- javni sektor	4,5	-3,5	-8,6	1,1	0,2	1,0

Vir: SURS (2022), 2022–2024 napoved UMAR.

Opomba: *Upoštevali smo metodološko specifično glede poročanja plač (brez vključenih nadomestil države za leti 2020 in 2021), ki vpliva tudi še na leto 2022.

Inflacija

Cene življenjskih potrebščin so se konec lanskega leta precej okrepile, razmeroma visoka inflacija se bo predvidoma ohranjala večino letošnjega leta in se ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov šele leta 2024 približala dvema odstotkoma. Cene življenjskih potrebščin, katerih medletna rast je bila v začetku lanskega leta še negativna, so se proti koncu leta močneje povešale (na 4,9 % decembra), povprečna rast je lani znašala 1,9 %. Najpomembnejši razlogi za zviševanje in širše osnovano rast so bili okrevanje gospodarstva, težave v dobavnih verigah in občutno višje cene energentov. Te so k inflaciji prispevale največ, precej pa se je okrepil tudi prispevek cen neenergetskega industrijskega blaga. Višje cene energentov, vhodnih materialov in surovin (npr. gnojil in krmil) ter tudi slabša letina so vplivale na rast cen hrane, tako predelane kot nepredelane. V začetku letošnjega leta se je inflacija ob rasti cen energentov, hrane, storitev in neenergetskega industrijskega blaga še povečala (na 6,3 % v povprečju prvih dveh mesecev). Nekoliko so jo omilili ukrepi vlade, s katerimi so se začasno znižale trošarine na električno energijo in energente.⁶⁵ Ocenjujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta kljub sprejetim ukrepom, tudi zaradi geopolitičnih napetosti, ohranila okrog doseženih ravni, nato pa se bo ob predpostavki umirjanja razmer na energetskih trgih ter v dobavnih verigah pričela postopoma zniževati in se bo do leta 2024 približala dvema odstotkoma. Ob sproščanju omejitev za zajezitev širjenja okužb ocenjujemo, da se bo z letošnjim letom del povpraševanja z blaga

preusmeril na storitve, kjer se bo rast cen krepila. Vse to bo v povprečju letošnjega leta vplivalo na skupno 6,4-odstotno rast cen življenjskih potrebščin, ki se bo v letu 2023 umirila na 3,2 % in v letu 2024 na 2,3 %, ob vsaj delnem prelivanju višjih plač v rast končnih cen, še posebno pri storitvah, ki so manj izpostavljene mednarodni konkurenci. Predpostavljamo namreč, da bodo morala podjetja zaradi pomanjkanja delovne sile v več dejavnostih dvigniti plače, kar se bo potem predvsem preko višjih stroškov podjetij ter tudi povečanega povpraševanja delno prelilo v višjo rast končnih cen.

Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
Inflacija – dec./dec.	4,9	1,9	5,4	2,0	2,4	2,1
Inflacija – povprečje leta	1,9	2,0	6,4	1,9	3,2	2,3

Vir: SURS (2022), 2022–2024 napoved UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2022, UMAR, april 2022

Mikroanaliza

MESTNA OBČINA MARIBOR



Občina Maribor je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 112.100 prebivalcev (približno 55.440 moških in 56.660 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 760 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,9 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 8,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,7 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 179 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 49 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.438 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 9.050 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.050 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 5 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % nižja.

Med 100 prebivalci občine jih je 48 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 438 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 79 kg več kot v celotni Sloveniji.

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	148	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	112.095	2.089.310
Gostota naseljenosti - 1. julij	760	103
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,0	43,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	5,7	7,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	58.057	801.909
Stopnja delovne aktivnosti (%)	58,1	66,0
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.084,82	1.133,50
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	6.330.245	121.356.615
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,0	10,2

Analiza okolja v letu 2021/2022 in Trga nepremičnin

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin. Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin. Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije. Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države. Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolica, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj

tudi vojne v Ukrajini. Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen. Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba preseгла plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti. Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo preseгла povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena. Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi letos in v naslednjem letu.

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseгло 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	34,4	37,0	35,4	36,7	32,3	35,9
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,3	2,8

Opombe:

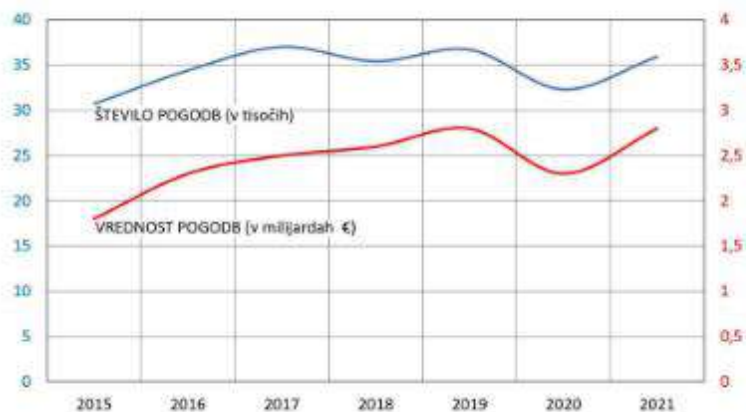
- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bile sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi nepremičnin.

- Podatki za leto 2021 so še začasni.

V Sloveniji so lani, glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno okoli 1,5 odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je po številu pogodb in

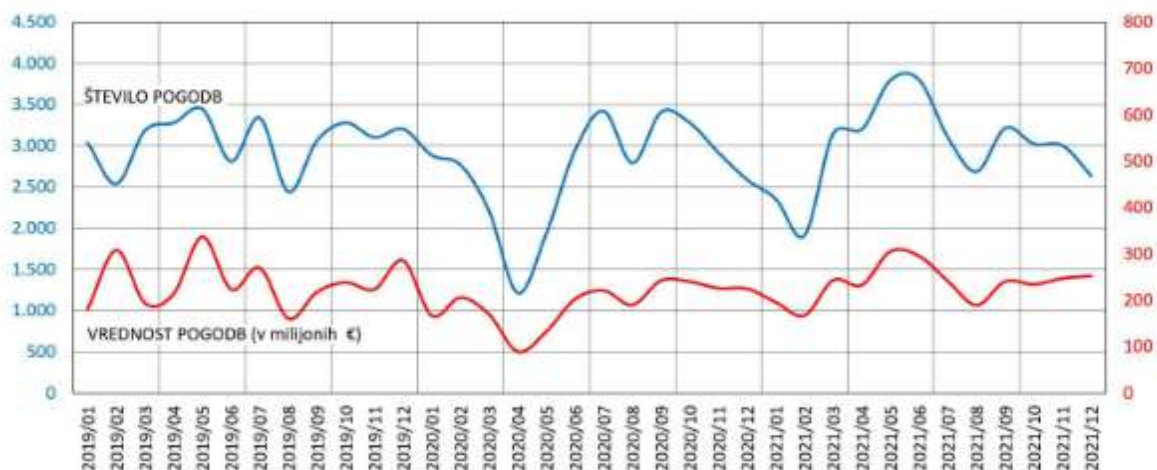
vrednostno znašal dobra dva odstotka, delež poslov med povezanimi osebami pa okoli 1,5 odstotka. Že od obrata cen nepremičnin leta 2015 je prisoten rahel trend povečevanja deleža tržnih kupoprodaj nepremičnin (prodaje na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah) na račun zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021



Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se število in vrednost sklenjenih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021 vrnila najmanj na raven pred epidemijo. Po prvem, globljem dnu prometa z nepremičninami po začetku epidemije COVID-19, ki je bilo doseženo v prvem valu aprila 2020, ko je bilo število sklenjenih poslov za okoli dve tretjini manjše kot aprila »predkovidnega« leta 2019, je bilo drugo dno doseženo februarja 2021. Število sklenjenih poslov z nepremičninami je bilo takrat za četrtno manjše kot februarja 2019 oziroma za okoli 30 odstotkov manjše kot februarja 2020 (tik pred epidemijo).

Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno januar 2019 – december 2021



Opomba:

- Podatki za zadnje četrletje 2021 so še začasni.

Po vladnem preklicu prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, februarja 2021, je nepremičninski trg hitro oživel. Marca 2021 se je število sklenjenih

kupoprodajnih pogodb v primerjavi z mesecem prej povečalo za skoraj dve tretjini, njihova vrednost pa skoraj za polovico. Maja 2021 je bilo število sklenjenih poslov že večje kot maja »predkovidnega« leta 2019, junija 2021 pa sta bila število sklenjenih pogodb in njihova vrednost kar za okoli tretjino večja kot junija 2019. Po poletnem sezonskem zatišju je promet z nepremičninami septembra 2021 ponovno presegel tistega iz septembra 2019, nato pa, ob upoštevanju, da so podatki za zadnje četrletje leta 2021 še začasni, do konca leta ostal nekje na podobni ravni kot je bil pred epidemijo.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Po še preliminarnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) leta 2021 znašala dobrih 1,9 milijarde evrov oziroma vrednostno več kot dve tretjini vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami se v zadnjih dveh letih oziroma po nastopu epidemije COVID-19 povečuje predvsem na račun povečevanja prometa s stanovanjskimi hišami. Vrednostno se je delež prometa s hišami v celotnem prometu nepremičnin s 23 odstotkov leta 2019 povečal na slabih 28 odstotkov leta 2021. Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašal slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 400 milijonov evrov. Trend rasti prometa z zemljišči za gradnjo stavb je sicer prisoten že od leta 2015, ko je bil delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb v skupnem prometu z nepremičninami le dobrih 8 odstotkov, promet pa je znašal okoli 150 milijonov evrov. Evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) za leto 2021 je znašal slabih 10 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 180 milijonov evrov. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021



Podravska regija je po številu prebivalcev druga največja statistična regija (na območju regije živi 16,1% slovenskega prebivalstva na 2170 km²), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptuju, na območju Haloz in Slovenskih Goric pa je gostota prebivalstva pod slovenskim povprečjem. Gospodarstvo regije, ki je še pred dobrim desetletjem slonelo na močni industriji in gradbeništvu, sta izguba vzhodnih in južnih trgov ter nenadna upočasnitev investicijske gradnje zelo prizadela. Regija je dobila tipične lastnosti starih industrijskih regij: kapital in znanje sta se umaknila, nova pa vanjo ne priteka sama od sebe.



Slika 2: Podravska regija

PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vrnilo na raven pred epidemijo.

Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov. Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše.

V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov.

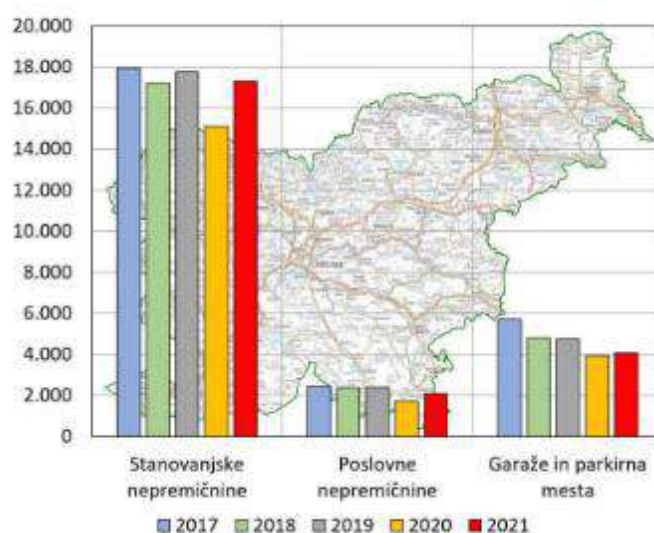
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	17.948	17.209	17.751	15.112	17.318
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Poslovne skupaj	2.456	2.378	2.402	1.704	2.089
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	5.697	4.800	4.748	3.952	4.070
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021



POSLOVNE NEPREMIČNINE

Ocenjujemo, da je bilo v letu 2021 dejansko realiziranih okoli 1.300 prodaj pisarn in okoli 850 prodaj lokalov. Klasični pisarniški prostori so po številu predstavljali 70 odstotkov, prostori za poslovanje s strankami 27 odstotkov in zdravniške ordinacije 3 odstotke vseh prodaj pisarn. 71 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 29 odstotkov pa gostinski lokali. Po naših ocenah se je prodaja pisarn leta 2021 v primerjavi z letom prej, predvsem na račun večje prodaje klasičnih

pisarniških prostorov, povečala za več kot petino, prodaja lokalov pa za okoli 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih pisarn in lokalov manjše za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 pa je bilo število prodanih pisarn manjše za okoli 20 odstotkov, medtem ko je bilo število prodanih lokalov celo nekoliko večje.

ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ

Podobno kot velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine je tudi število realiziranih prodaj vseh vrst zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom prej v Sloveniji zraslo, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb pa je bilo rekordno. Rekordno število transakcij z zazidljivimi zemljišči napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države. Trend rasti števila in obsega prodaj vseh vrst zemljišč je v Sloveniji sicer prisoten že od leta 2015.

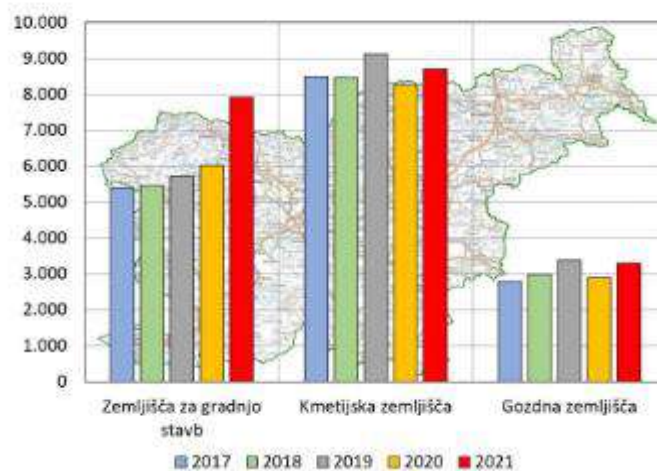
Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	5.387	5.450	5.699	6.010	7.913
Prodana površina (v hektarih)	622	629	652	693	873
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	8.495	8.467	9.119	8.258	8.691
Prodana površina (v hektarih)	6.581	7.728	5.612	4.343	4.729
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	2.786	2.991	3.376	2.890	3.297
Prodana površina (v hektarih)	5.846	4.441	5.186	4.992	4.552

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

Slika 5: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021



¹ Zaradi razlik v velikostni strukturi prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato je gibanje skupne površine prodanih zemljišč, v primerjavi z gibanjem števila realiziranih prodaj, manj zanesljiv kazalnik dejavnosti trga za posamezno vrsto zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Glede na še začasne podatke o številu prodaj ocenjujemo, da je bilo leta 2021 prodanih nad 8.000 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nad 900 hektarov. Kar 84 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 65 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek prodaj oziroma dva odstotka skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Po pet odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih in poslovnih zgradb, preostalih pet odstotkov pa zemljišča za gradnjo drugih stavb. Delež prodanih zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb v skupni prodani površini zemljišč za gradnjo stavb je znašal 15 odstotkov, delež zemljišč za gradnjo poslovnih stavb pa 10 odstotkov. Po naših ocenah je bilo število prodaj zemljišč za gradnjo stavb leta 2021 v primerjavi z letom 2020 večje za okoli 35 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za okoli 30 odstotkov. Lani je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči rekordna od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo po naši oceni število transakcij z zazidljivimi zemljišči leta 2021 večje za 40 do 45 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 45 do 50 odstotkov.

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske in turistične nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker je število tržnih transakcij s temi nepremičninami v Sloveniji tako majhno, da sploh ne moremo govoriti o obstoju prosto-konkurenčnega trga. Za prikaz podatkov o kupoprodajah poslovnih nepremičnin smo glede na število evidentiranih kupoprodaj oziroma velikost razpoložljivih vzorcev izbrali pet največjih slovenskih mest, Okolico Ljubljane in Obalo brez Kopra.

Novembra 2019 je bilo v Slovenskem registru nepremičnin evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov, in dobrih 35 tisoč lokalov, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 7,1 milijona kvadratnih metrov. Poslovni subjekti rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti na različne načine. Poleg kupovanja poslovnih nepremičnin na primarnem ali sekundarnem trgu v veliki meri tudi z najemom. Posebej v obdobjih gospodarske prosperitete je močno prisotna tudi gradnja lastnih poslovnih prostorov, posebej v kriznih časih pa so značilni nakupi in prevzemi propadlih podjetij, ki so lastniki zanimivih poslovnih nepremičnin. Glede na obstoječi fond poslovnih nepremičnin so slovenski trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest oziroma njihove trgovsko poslovne cone. Predvsem v Ljubljani in večjih mestih je razvit najemni trg poslovnih nepremičnin. Po grobi oceni na podlagi najemov, evidentiranih v evidenci trga nepremičnin, je bilo konec leta 2019 glede na skupno površino slovenskega fonda pisarn v najemu med 30 in 35 odstotkov vseh pisarniških prostorov in med 40 in 45 odstotkov vseh lokalov. Skupna vrednost mesečnih najemnin za pisarne in lokale je znašala med 50 in 60 milijonov evrov. Glede na oddano površino je bila konec prejšnjega leta v Ljubljani v najemu polovica vseh oddanih pisarn v državi in četrtnina vseh lokalov. Maribor je imel 7-odstotni delež vseh pisarn v najemu in 12-odstotni delež vseh lokalov v najemu. Delež aktivnih najemov pisarn v Kranju in Kopru je bil po 4 odstotke, v Celju pa 3 odstotke. Delež aktivnih najemov lokalov je bil v Kranju, Kopru in Novem mestu po 5-odstoten, v Celju pa 4-odstoten. Obseg najemnega trga poslovnih nepremičnin v primerjavi s kupoprodajnim trgom ponazarja tudi število evidentiranih najemnih poslov v evidenci trga nepremičnin. Za leto 2019 smo evidentirali okoli 2.100 na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine za pisarne in okoli 1.100 za lokale. V istem obdobju smo za pisarne evidentirali okoli 1.500 kupoprodaj, za lokale pa 900 kupoprodaj.

Pisarne

V Sloveniji je bil po oživitvi trga poslovnih nepremičnin leta 2014 nato leta 2017 dosežen največji obseg trgovanja s pisarniški prostori, v zadnjih dveh letih pa se je trgovanje občutno umirilo. Za Ljubljano in druga večja mesta je značilen razmeroma star fond pisarn. Čeprav so sodobne poslovne stavbe redkost in je povpraševanje za najem sodobnih poslovnih prostorov veliko, novogradenj poslovnih stavb za tržno oddajanje pisarniških prostorov v Sloveniji praktično še vedno ni. Maloštevilne novogradnje poslovnih stavb predstavljajo v glavnem gradnje za lastno uporabo investitorjev. V Ljubljani so celo še vedno na voljo nekateri nedokončani pisarniški prostori iz naslednih projektov iz časa zadnje krize. Je pa bilo v Ljubljani v zadnjih letih zaznati povečano povpraševanje za nakup obstoječih poslovnih stavb z najemniki.

PREGLEDNICA 13:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	289	307	373	343	299
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	125	145	180	140	130

Leta 2019 so glede na prodano površino kupoprodaje klasičnih pisarniških prostorov predstavljale 63 odstotkov vseh evidentiranih transakcij s pisarnami, kupoprodaje prostorov za poslovanje s strankami 33 odstotkov in prostorov za zdravstveno

dejavnost 4 odstotke. Povprečna velikost in starost prodanih pisarn se lani v primerjavi z letom prej nista bistveno spremenili. Povprečna starost prodanih lokalov je kot običajno ustrezala povprečni starosti fonda pisarn. Ne glede na precejšnja nihanja povprečnih cen, ki so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn, ob upoštevanju sprememb v strukturi prodanih pisarn ocenjujemo, da so cene pisarn na ravni države v obdobju od leta 2015 do 2019 več ali manj stagnirale oziroma le rahlo zrasle. Pa še to predvsem na račun glavnega mesta, kjer so se cene pisarn v tem obdobju zvišale, medtem ko so se v Mariboru in ostalih slovenskih mestih praviloma znižale. V istem obdobju so po naši oceni najemnine pisarn na ravni države zrasle za okoli 7 odstotkov.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	110	98	119	99	83
Povprečna cena (€/m ²)	1.370	1.450	1.580	1.550	1.540
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979	1980
Uporabna površina (m ²)	170	200	275	210	135
MARIBOR					
Velikost vzorca	23	31	38	41	39
Povprečna cena (€/m ²)	880	540	700	690	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	80	180	130	175	85
KOPER					
Velikost vzorca	22	32	32	21	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.400	1.520	1.450	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980	1984
Uporabna površina (m ²)	110	85	90	195	130
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	9	10	12	11	22
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	940	910	1.120	770
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996	1992
Uporabna površina (m ²)	75	120	110	210	130
CELJE					
Velikost vzorca	10	15	10	12	12
Povprečna cena (€/m ²)	760	710	580	640	760
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1996	1980	1992
Uporabna površina (m ²)	70	105	230	115	245
KRANJ					
Velikost vzorca	5	4	6	8	4
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	770	1.590	850
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982	1960
Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60	215
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	9	8	15	12	3
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.320	1.310	1.630	1.220
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2008	1990
Uporabna površina (m ²)	40	130	60	75	190

Na obravnavanih sedmih analitičnih območjih je bilo v zadnjih petih letih realiziranih skoraj dve tretjini vseh kupoprodaj pisarn na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, dobrih 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, v Celju in okolici Ljubljane po 4 odstotke, na Obali brez Kopra 3 odstotke in v Kranju 2 odstotka. V zadnjem letu je bilo v Ljubljani, na račun Okolice Ljubljane in Maribora, zaznati rahlo zmanjšanje deleža transakcij s pisarnami. Razen za Ljubljano, so prikazani podatki o povprečnih cenah pisarn izključno statistično informativne narave. V Mariboru in na ostalih obravnavanih območjih so vzorci premajhni, da bi omogočali podrobnejšo vsebinsko analizo in primerjave cen pisarn. V Ljubljani so cene pisarn od leta 2015 po naši oceni zrasle od 10 do 15 odstotkov, in sicer predvsem na račun rasti v letih 2016 in 2017. Najemnine so se po naši oceni v tem času zvišale za okoli 5 odstotkov. V lanskem letu so se cene in najemnine pisarn v Ljubljani v povprečju za malenkost znižale.

Cene poslovnih nepremičnin so se tudi v tretjem četrtletju 2021 glede na prejšnje gibale raznosmerno

Cene poslovnih nepremičnin, tj. lokalov in pisarn skupaj, so bile v tretjem četrtletju 2021 povprečno za 4,8 % višje kot v prejšnjem četrtletju, pri čemer so se cene lokalov znižale, cene pisarn pa zvišale.

Cene lokalov so se po treh zaporednih četrletjih rasti glede na prejšnje četrletje v 3. četrletju 2021 znižale, in sicer za 1,3 %. Število prodaj lokalov (92) je bilo nižje kot v prejšnjem četrletju, skupna površina prodanih lokalov in skupna prodajna vrednost prodajnih poslov pa sta bili približno za polovico manjši kot v prejšnjem četrletju.

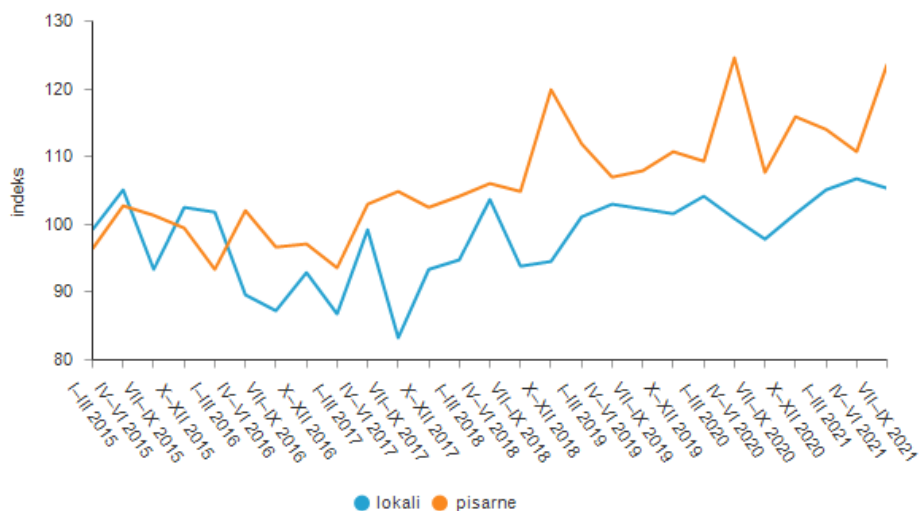
Cene pisarn so se po dveh zaporednih četrletjih znižanjih glede na prejšnje četrletje v tretjem četrletju 2021 zvišale, in sicer za 11,7 %. Število prodaj pisarn (86) je bilo nižje, skupna površina prodanih pisarn in skupna prodajna vrednost prodajnih poslov pa sta bili za približno polovico manjši kot v prejšnjem četrletju.

Po tej podražitvi so cene pisarn že za 23,6 % višje od povprečja v letu 2015.

Cene poslovnih nepremičnin na letni ravni v povprečju višje. Glede na tretje četrletje 2020 so bile cene poslovnih nepremičnin, tj. lokalov in pisarn skupaj, v tretjem četrletju 2021 v povprečju višje za 8,9 %. Cene pisarn so bile višje za 14,8 %, cene lokalov pa za 7,9 %.

Od povprečja v letu 2015 pa so bile cene poslovnih nepremičnin v tretjem četrletju 2021 višje za 12,7 %.

Četrletni indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 = 100



Vir: SURS

Indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija

	VII-IX 21 Ø 2015	VII-IX 21 VII-IX 20	VII-IX 21 IV-VI 21	VII-IX 21 X-XII 20
1 Poslovne nepremičnine - SKUPAJ	112,70	108,9	104,8	107,8
1.1 Lokali	105,44	107,9	98,7	103,8
1.2 Pisarne	123,63	114,8	111,7	106,6

Vir: SURS

Pri uporabi podatkov in informacij Statističnega urada RS vedno navedite: "Vir: SURS".

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Indeksi cen poslovnih nepremičnin po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, četrtletno

Indeksi cen poslovnih nepremičnin po: POSLOVNE NEPREMIČNINE, ČETRTLETJE, INDEKS

	2021Q4	2021Q3	2021Q2	2021Q1	2020Q4	2020Q3	2020Q2	2020Q1
	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta
1.2 Pisarne	102,9	114,8	88,8	104,3	104,7	99,9	116,6	97,6

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin 2021 in poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019 ter stat.si

6.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Namembnost zemljišč je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi Mestne občine Maribor (vir iObčina):

k.o. Studenci

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP):

Vrsta	Oznaka	Šifra	Delež območja (%)
Pozidano in sorodno zemljišče	X	3000	100,00

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Plan - Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča v urešitvenem območju naselja	LI0N		100,00
Veljavni prostorski akti	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in U.I.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)	Akt:1172	OPP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Športni park Tabor (območje med Koresovo ulico in Ulica na Poljanah na severu, Gorkega in Popovičovo ulico na vzhodu, Radvanjsko na jugovzhodu, Šarhovo in Pušnikovo ulico na zahodu ter območjem Kadetnice na jugozahodu) (MUV, št. 21/11)	Akt:1246	OPPN	99,97

[0.01.OBČ] - OBČINSKI PROSTORSKI PLAN - PLAN

merilo 1 : 2323

50 m



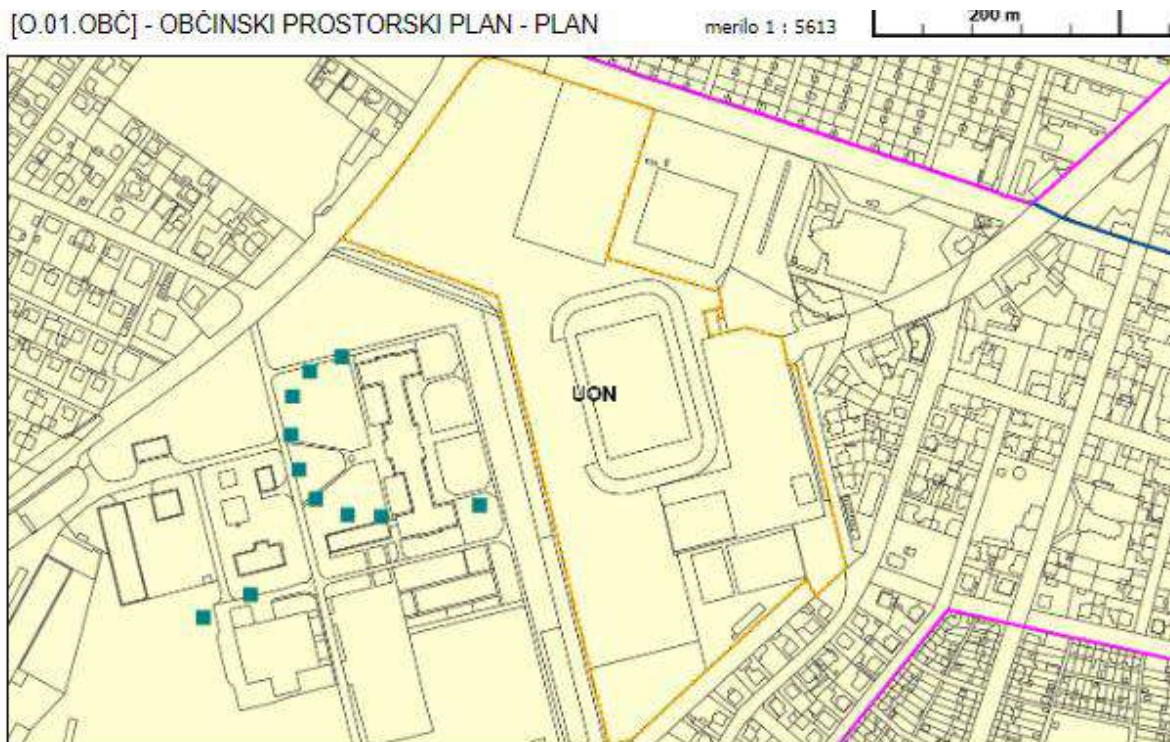
k.o. Tabor

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP):

Vrsta	Oznaka	Šifra	Delež območja (%)
Pozidano in sorodno zemljišče	X	3000	100,00

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Plan - Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON		100,00
Veljavni prostorski akti	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)	Akt:1172	OPP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Športni park Tabor (območje med Koresovo ulico in Ulico na Poljanah na severu, Gorkega in Popovičevo ulico na vzhodu, Radvanjsko na jugovzhodu, Šarhovo in Pušnikovo ulico na zahodu ter območjem Kadetnice na jugozahodu) (MUV, št. 21/11)	Akt:1246	OPPN	100,00



6.3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

V ta namen moram:

- ✓ preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- ✓ preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- ✓ preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- ✓ preveriti najgospodarnejšo uporabo in
- ✓ preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine - Športni park Tabor, ki so predmet ocenitve predstavljajo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, katerega predvidena namembnost je v skladu veljavnim Dolgoročnim planom občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep) Maribor (MUV št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07) in Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Športni park Tabor (območje med Koresovo ulico in Ulico na Poljanah na severu, Gorkega in Popovičevo ulico na vzhodu, Radvanjsko na jugovzhodu, Šarhovo in Pušnikovo ulico na zahodu ter območjem Kadetnice na jugozahodu) (MUV, št. 21/11).

Ni pričakovati, da bi bila zakonsko dopustna in finančno izvedljiva drugačna gradnja, kot je načrtovana, zato najgospodarnejše rabe ne izračunavam.

7 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

7.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru sta, v skladu z točko 10.1 MSOV 105 uporabljena načina ocenjevanja, ki sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju.

7.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU

Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, ob predpostavki, da preudarni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Zato pristop zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastarelost in ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča ocenim, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljšo uporabo.

Oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine lahko ugotovim na dva načina:

- **z reprodukcijskim stroškom**, torej ugotavljam stroške postavitve natančnega dvojnika ocenjevanega objekta, kot da bi ga gradila enakih dimenzij, z enakimi materiali, enako ureditvijo in uporabo ter po enakih standardih;
- **z nadomestitvenimi stroški**, kar pomeni, da izračunam stroške postavitve novega objekta z enako uporabnostjo, kot ga ima ocenjevani objekt, ampak zgrajenega po novih standardih s sodobnimi materiali in ne nujno identičen objekt.

Za določitev stroškov postavitve nove nepremičnine se najpogosteje uporabljajo naslednji načini:

- s količinskim pregledom oz. na podlagi stroškovnih kalkulacij, kjer s popisi del in s predizmerami ugotovimo natančne količine potroškov ter jih pomnožimo s cenami. Kvantitativni pregled je primeren za izračun reprodukcijskih in nadomestitvenih stroškov;
- po enoti mere, kjer ocenim, koliko znaša strošek postavitve na enote mere (npr.: kvadratnega metra) gradbenih sklopov (sten, stropov, strehe, temeljev, tal). Stroški po enoti mere morajo vsebovati tudi stroške za instalacijska dela, za vgrajeno opremo, za projektno dokumentacijo, za obresti med gradnjo, zavarovanje in drugo. Na to strošek po enoti mere pomnožimo s količino te enote (npr. s številom kvadratnih metrov). Ta izračun je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov;
- s primerjanjem enot, pri čemer stroške enote (na primer kvadratnega metra) ocenjevanega objekta ocenim na podlagi primerjanja s stroški enote tipičnega objekta, pri čemer ne smem pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz različnosti med ocenjevanim in tipičnim objektom. Ta način je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov;

Strošek pridobite gradbenega dovoljenja sodi med investitorjeve stroške. Le-te lahko izračunamo na osnovi celotnega stroška gradnje-nadomestitveni strošek. Celotne stroške gradnje primerljivih nepremičnin in deleže strukture nabavne vrednosti sem pridobila na spletni strani Peg online, pri gradbenih podjetjih ter investitorjih športnih objektov (Mestna občina Maribor, Občina Slovenska Bistrica, Mestna občina Ptuj in drugi), ter preračunala stroške glede na vrsto dela stavbe. Strošek izgradnje se ocenjuje na m² neto tlorisne površine in sicer: **objekt A**-prodaja kart: 850,00 €/m²; **objekt B**-Upravna stavba s slačilnicami, stanovanjem in lokalom povprečno: 1.034,00

€/m²; **objekt C**: pokrita tribuna: 250,00 €/m²; **objekt D**: leseni objekt: 150,00 €/m²; **objekt E**: Objekt fitnes z delavnicami in nadstreškom: povprečno 626,00 €/m², tribune: kovinske 250,00 €/m²; betonske 150,00 €/m²; **objekt F**: zgradba s slačilnicami stanovanjem in klubskimi prostori 950,00 €/m²; **Objekt G**: večnamenska dvorana 950,00 €/m²; **Objekt H**: prostori teniškega kluba 950,00 €/m² in gostinskega lokala z nadstreškom 1.200,00 €/m²; **Objekt I**: gostinski lokal 1.200,00 €/m²; **objekt J**: teniška dvorana 780,00 €/m² in **objekt K**: shramba z nadstrešnico 350,00 €/m² (vse brez DDV). Nadomestitvene vrednosti za športne objekte: tenis igrišča – leš 66,25 €/m², rokometno igrišče – asfalt 57,00 €/m², košarkarsko igrišče – asfalt 44,00 €/m², odbojgarsko igrišče – asfalt 59,00 €/m², košarkarsko igrišče – umetna masa 69,00 €/m², nogometno igrišče – trava 57,13 €/m², atletska steza 12,60 €/m² (brez DDV). Izračun nadomestitvenega stroška še ni dokončna ocena vrednosti. H gradbeni vrednosti objektov moramo dodati še sorazmerni del vrednosti zemljišča in investitorjeve stroške, ki predstavljajo 10% dolgotrajnih elementov, ki jih prav tako amortiziramo.

Ocena fizičnega poslabšanja

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti povzročeno zaradi poslabšanja stanja, kot posledica uporabe in poškodb stavbe ter je lahko ozdravljivo in neozdravljivo. Za ozdravljivo štejem takrat, ko ga lahko z vzdrževalnimi deli popravim, stroški popravila pa so manjši od dodane vrednosti. Neozdravljivo poslabšanje pa je tisto, ki ga ni mogoče popraviti oziroma odpraviti ali pa bi takšen poseg bil ekonomsko neupravičen (stroški popravila presegajo koristi). Obe vrsti poslabšanja ocenim v absolutnih zneskih.

Oceniti je potrebno vrednost neozdravljivih kratkotrajnih komponent. Te vrste del (obrtniška in instalacijska dela), ki se nanašajo na gradbene elemente stavbe, katerih ekonomska življenjska doba je od 5 do 40 let. Odstotek odpisanosti (OD) dobim tako, da dejansko starost (DS) delimo z dobo koristnosti (DK), kar je zapisano v spodnji enačbi:

$$OD = (DS / DK) \times 100\%$$

Kjer posamezne oznake pomenijo:

OD – stopnja odpisanosti

DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti. Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:

$$DS = DK - PDK$$

Kjer pomeni:

DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalna zastarelost

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom ali okusu uporabnikov. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti

nepremičnine. V našem primeru je objekt zgrajen v novejši dobi in ne najdem elementov funkcionalnega zastaranja. Pri oceni stroškov postavitve enakovredne nepremičnine sem uporabila nadomestitveni strošek, ki predstavlja nepremičnino, zgrajeno po sodobnih funkcionalnih standardih.

Ekonomska zastarelost

Ekonomska zastarelost je posledica dejavnikov okolja (industrijski obrati, smetišča in podobno). Glede višine stroškov, ki bi bili potrebni za odpravo motečih dejavnikov, je praviloma neozdravljivo. Vrednost ekonomske zastarelosti dobim z oceno izpada potencialnih prihodkov, ki jih s pomočjo mnogokratnikov pretvorimo v sedanjo vrednost, katero praviloma odštejem od vrednosti zemljišča.

Iz navedenega ugotavljam, da posest nima elementov ekonomskega zastaranja.

A - Gradbena vrednost objekta z ID 660-1120: BLAGAJNA PRI VHODU V ATLETSKI STADION ID stavbe 660-1120 (leto gradnje 1965)

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	20,70	m ²
Nadomestitvena cena	850,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	17.595,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	8.797,50	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	57,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.331,25	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	8.797,50	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	57,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	23,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	6.268,22	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	17.595,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	7.331,25	€
dolgotrajne komponente (-)	6.268,22	€
Investitorjevi stroški	252,93	€
GRADBENA VREDNOST	4.248,46	€

B - Gradbena vrednost objekta z ID 660-1119: UPRAVNA STAVBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN LOKALOM ID stavbe 660-1119 (leto gradnje 1965, leto obnove fasade in strehe 1987, leta 1993 obnova prizidka in zgornje etaže, 2020 okna stanovanja)

B1- Gostinski lokal -del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	92,60	m ²
Nadomestitvena cena	1.200,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	111.120,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	66.672,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	55.560,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	44.448,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	28.335,60	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	111.120,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	55.560,00	€
dolgotrajne komponente (-)	28.335,60	€
Investitorjevi stroški	1.611,24	€
GRADBENA VREDNOST	28.835,64	€

B2- Slačilnice (garderobe, sanitarije, tuš, hodnik, stopnišče) - del stavbe

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	142,45	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	135.327,50	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	67.663,75	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	56.386,46	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	67.663,75	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	29,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	43.135,64	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	135.327,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	56.386,46	€
dolgotrajne komponente (-)	43.135,64	€
Investitorjevi stroški	2.452,81	€
GRADBENA VREDNOST	38.258,21	€

B3- Kletni prostori (hodnik, kurilnica, shrambe, arhiv) - del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	49,64	m ²
Nadomestitvena cena	500,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	24.820,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	12.410,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	10.341,67	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	12.410,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	29,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.911,38	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	24.820,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	10.341,67	€
dolgotrajne komponente (-)	7.911,38	€
Investitorjevi stroški	449,86	€
GRADBENA VREDNOST	7.016,82	€

B4- Upravni prostori (P+1) - del stavbe

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	266,18	m ²
Nadomestitvena cena	1.150,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	306.107,00	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	183.664,20	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	153.053,50	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	122.442,80	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	78.057,29	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	306.107,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	153.053,50	€
dolgotrajne komponente (-)	78.057,29	€
Investitorjevi stroški	4.438,55	€
GRADBENA VREDNOST	79.434,77	€

B5- Stanovanje - del stavbe

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	46,40	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	44.080,00	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	26.448,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	22.040,00	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	17.632,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	51,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	38,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	9.256,80	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	44.080,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	22.040,00	€
dolgotrajne komponente (-)	9.256,80	€
Investitorjevi stroški	837,52	€
GRADBENA VREDNOST	13.620,72	€

GRADBENA VREDNOST OBJEKTA UPRAVNA STAVBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN LOKALOM SKUPAJ:

B1 - GRADBENA VREDNOST GOSTINSKI LOKAL (del stavbe)	28.835,64	€
B2 - GRADBENA VREDNOST SLAČILNICE (del stavbe)	38258,21	€
B3 - GRADBENA VREDNOST KLETNI PROSTORI (del stavbe)	7.016,82	€
B4 - GRADBENA VREDNOST UPRAVNI PROSTORI (del stavbe)	79.343,77	€
B5 - GRADBENA VREDNOST STANOVANJE (del stavbe)	13.620,72	€
GRADBENA VREDNOST OBJEKTA SKUPAJ	167.075,16	€

C - Gradbena vrednost objekta z ID 660-2800: POKRITA TRIBUNA ID stavbe 660-2800 (leto gradnje 1987, obnova strehe 2015):

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	145,00	m ²
Nadomestitvena cena	250,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	36.250,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	36.250,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	33,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	47,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	14.953,13	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	36.250,00	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	14.953,13	€
Investitorjevi stroški	2.129,69	€
GRADBENA VREDNOST	23.426,57	€

D - Gradbena vrednost objekta z ID 660-1113: LESEN OBJEKT ID stavbe 660-1113 (leto gradnje 1960)

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	45,00	m ²
Nadomestitvena cena	150,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	6.750,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	6.750,00	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	62,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	6.187,50	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	6.750,00	€
dolgotrajne komponente (-)	6.187,50	€
GRADBENA VREDNOST	562,50	€

E - Gradbena vrednost objekta z ID 660-1112: OBJEKT FITNES, DELAVNICA Z NADSTREŠKOM ID stavbe (leto gradnje 1960, leto GRADNJE NADSTREŠEK 2008, streha 2014)

E1- Delavnica -del stavbe

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	65,50	m ²
Nadomestitvena cena	550,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	36.025,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	12.608,75	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	62,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	10.507,29	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	23.416,25	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	62,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	18,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	18.147,59	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	36.025,00	€
kratkotrajne komponente (-)	10.507,29	€
dolgotrajne komponente (-)	18.147,59	€
Investitorjevi stroški	526,87	€
GRADBENA VREDNOST	7.896,98	€

E2- Fitnes - del stavbe je bil delno obnovljen leta 2019

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	72,35	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	68.732,50	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	34.366,25	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	14,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	16,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	16.037,58	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	34.366,25	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	62,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	18,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	26.633,84	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	68.732,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	16.037,58	€
dolgotrajne komponente (-)	26.633,84	€
Investitorjevi stroški	773,24	€
GRADBENA VREDNOST	26.834,31	€

E3- Nadstrešek - del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	48,88	m ²
Nadomestitvena cena	250,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	12.220,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	12.220,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	13,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	67,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	1.985,75	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	12.220,00	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	1.985,75	€
GRADBENA VREDNOST	10.234,25	€

GRADBENA VREDNOST OBJEKTA FITNES, DELAVNICA Z NADSTREŠKOM SKUPAJ:

E1 - GRADBENA VREDNOST DELAVNICA (del stavbe)	7.896,98	€
E2 - GRADBENA VREDNOST FITNES (del stavbe)	26.834,31	€
E3 - GRADBENA VREDNOST NADSTREŠEK (del stavbe)	10.234,25	€
GRADBENA VREDNOST OBJEKTA SKUPAJ E	44.965,54	€

F - Gradbena vrednost objekta z ID 659-2019: ZGRADBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN KLUBSKIMI PROSTORI (leto gradnje 1950, leto obnove elektro in vodovodne inštalacije v nogometnih garderobah 2004, leto delne obnove klubskih prostorov 1995 in leto delne obnove stanovanja 2002)

F1- Garderobe (garderobe, sanitarije, tuš, hodnik, kurilnica) -del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	184,55	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	175.322,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	87.661,25	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	29,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	73.051,04	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	87.661,25	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	72,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	28,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	56.979,81	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	175.322,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	73.051,04	€
dolgotrajne komponente (-)	56.979,81	€
Investitorjevi stroški	3.068,14	€
GRADBENA VREDNOST	48.359,79	€

F2- Klubski prostori (1. nadstropje) - del stavbe (leto obnove 1995)

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	109,27	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	103.806,50	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	62.283,90	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	27,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	3,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	56.055,51	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	41.522,60	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	72,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	37.370,34	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	103.806,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	56.055,51	€
dolgotrajne komponente (-)	37.370,34	€
Investitorjevi stroški	415,23	€
GRADBENA VREDNOST	10.795,88	€

F3- Stanovanje - del stavbe (leto obnove 2002)

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	61,77	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	58.681,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	35.208,90	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	20,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	23.472,60	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	23.472,60	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	72,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	21.125,34	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	58.681,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	23.472,60	€
dolgotrajne komponente (-)	21.125,34	€
Investitorjevi stroški	234,73	€
GRADBENA VREDNOST	14.318,29	€

GRADBENA VREDNOST OBJEKTA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN KLUBSKIMI PROSTORI SKUPAJ:

F1 - GRADBENA VREDNOST GARDEROBE (del stavbe)	48.359,79	€
F2 - GRADBENA VREDNOST KLUBSKI PROSTORI (del stavbe)	10.795,88	€
F3 - GRADBENA VREDNOST STANOVANJE (del stavbe)	14.318,29	€
GRADBENA VREDNOST OBJEKTA SKUPAJ	73.473,96	€

G - Gradbena vrednost objekta z ID 659-3659: VEČNAMENSKA DVORANA (leto gradnje 1980, leto obnove strehe 2004, ogrevanje dvorane s plinskimi sevalniki od 2004, leta 2006 obnova sanitarne opreme, leta 2005 obnova tal v dvorani, leta 2005 obnova stavbnega pohištva, leta 2013 zamenjavi sanitarnih elementov in vodovodnih cevi)

G1- Telovadnica s pomožnimi prostori (slačilnice, sanitarije, tuš) -del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	960,69	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	912.655,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	456.327,75	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	17,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	258.585,73	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	456.327,75	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	38,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	239.572,07	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	912.655,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	258.585,73	€
dolgotrajne komponente (-)	239.572,07	€
Investitorjevi stroški	21.675,57	€
GRADBENA VREDNOST	436.173,27	€

G2- Komunikacija, sanitarije s tušem (1. nadstropje), kurilnica, shramba - del stavbe

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	83,65	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	79.467,50	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	39.733,75	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	17,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	22.515,79	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	39.733,75	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	38,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	20.860,22	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	79.467,50	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	22.515,79	€
dolgotrajne komponente (-)	20.860,22	€
Investitorjevi stroški	1.887,35	€
GRADBENA VREDNOST	37.978,84	€

G3- Gostinski lokal s prostorom za biljard

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	225,36	m ²
Nadomestitvena cena	1.200,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	270.432,00	€

Ocena popravka vrednosti

1. fizično poslabšanje

a kratkotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	162.259,20	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	17,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	13,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	91.946,88	€

b dolgotrajne komponente

nadomestna vrednost (NS-1)	108.172,80	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	56.790,72	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	270.432,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	91.946,88	€
dolgotrajne komponente (-)	56.790,72	€
Investitorjevi stroški	5.138,21	€
GRADBENA VREDNOST	126.832,61	€

GRADBENA VREDNOST VEČNAMENSKE DVORANE SKUPAJ:

G1 - GRADBENA VREDNOST TELOVADNICA S POMOŽNIMI PROSTORI (del stavbe)	436.173,27	€
G2 - GRADBENA VREDNOST KOMUNIKACIJA, SANITARIJE S TUŠEM (1. NADSTROPJE), KURILNICA, SHRAMBA	37.978,84	€
G3 - GRADBENA VREDNOST PROSTOR GOSTINSKI LOKAL S PROSTOROM ZA BILJARD (del stavbe)	126.832,61	€
GRADBENA VREDNOST OBJEKTA SKUPAJ	600.984,72	€

H - Gradbena vrednost objekta z ID 659-1753 in ID 659-3951: TENIŠKI KLUB (GARDEROBE, KLUBSKI PROSTORI, LOKAL) (leto gradnje 1980)

H1- Klubski prostori (pisarna, soba), Garderobe z umivalnico in sanitarijami ter komunikacije, sanitarije -del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	150,88	m ²
Nadomestitvena cena	950,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	143.336,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	71.668,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	59.723,33	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	71.668,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	38,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	37.625,70	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	143.336,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	59.723,33	€
dolgotrajne komponente (-)	37.625,70	€
Investitorjevi stroški	3.404,23	€
GRADBENA VREDNOST	49.391,20	€

H2- Gostinski lokal s pomožnimi prostori (skladišče, shramba, kuhinja) - del stavbe

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	170,20	m ²
Nadomestitvena cena	1.200,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	204.240,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	122.544,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	102.120,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	81.696,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	42.890,40	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	204.240,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	102.120,00	€
dolgotrajne komponente (-)	42.890,40	€
Investitorjevi stroški	3.880,56	€
GRADBENA VREDNOST	63.110,16	€

GRADBENA VREDNOST TENIŠKI KLUB SKUPAJ:

H1 - GRADBENA VREDNOST KLUBSKI PROSTORI , GARDEROBE Z UMIVALNICO IN SANITARIJAMI TER KOMUNIKACIJE(del stavbe)	49.391,20	€
H2 - GRADBENA VREDNOST GOSTINSKI LOKAL S POMOŽNIMI PROSTORI (del stavbe)	63.110,16	€
GRADBENA VREDNOST OBJEKTA SKUPAJ	112.501,36	€

I - Gradbena vrednost dela objekta z ID 659-3947: GOSTINSKI LOKAL Z NADSTREŠKOM (leto gradnje 1980, leto obnove 2000, leto gradnje nadstreška 2000

I1- Gostinski lokal

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	29,79	m ²
Nadomestitvena cena	1.200,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	35.748,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	21.448,80	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	22,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	8,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	15.729,12	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	14.299,20	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	49,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.507,08	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	35.748,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	15.729,12	€
dolgotrajne komponente (-)	7.507,08	€
Investitorjevi stroški	679,21	€
GRADBENA VREDNOST	13.191,01	€

J - Gradbena vrednost objekta z ID 659-22:TENIŠA DVORANA (leto gradnje 2004)

J2- Teniška dvorana s pripadajočimi prostori - del stavbe (2E)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	2.998,50	m ²
Nadomestitvena cena	780,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	2.338.830,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	1.169.415,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	18,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	25,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	701.649,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	1.169.415,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	18,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	62,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	263.118,38	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	2.338.830,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	701.649,00	€
dolgotrajne komponente (-)	263.118,38	€
Investitorjevi stroški	90.629,66	€
GRADBENA VREDNOST	1.464.692,29	€
GRADBENA VREDNOST 636/1000	931.544,30	€
GRADBENA VREDNOST 81% (last MOM in ŽŠD)	754.550,88	€

GRADBENA VREDNOST DELA TENIŠKE DVORANE SKUPAJ:

J2 - GRADBENA VREDNOST TENIŠKA DVORANA S PRIPADAJOČIMI PROSTORI (del dela stavbe 2) v lasti MOM in ŽŠD- LAST MOM IN ŽŠD	754.550,00	€
---	-------------------	----------

K - Gradbena vrednost objekta – lesena shrambni objekt z nadstrešnico -brez ID (leto gradnje ocenjujem na 2016)

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	85,95	m ²
Nadomestitvena cena	350,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	30.082,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	30.082,50	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	6,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	54,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	3.008,25	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	30.082,50	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	3.008,25	€
GRADBENA VREDNOST	27.074,25	€
Odbitek za upravna dovoljenja 10%	-2.707,43	€
GRADBENA VREDNOST Z ODBITKOM	24.366,82	€

Spremljajoči objekti:

I. Betonska stojišča na nogometnem stadionu – nasip (obnova leta 2003)

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	158,40	m ²
Nadomestitvena cena	150,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	23.760,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	23.760,00	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	19,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	41,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.524,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	23.760,00	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	7.524,00	€
GRADBENA VREDNOST	16.236,00	€

II. Betonska stojišča na atletskem stadionu - obnovljena 2014

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	414,80	m ²
Nadomestitvena cena	150,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	62.220,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	62.220,00	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	8,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	52,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	8.296,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	62.220,00	€
dolgotrajne komponente (-)	8.296,00	€
GRADBENA VREDNOST	53.924,00	€

III. Betonske stopnice s pritrjenimi sedeži - tenis

Vrednost objekta:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	147,40	m ²
Nadomestitvena cena	150,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	22.110,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	22.110,00	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	18,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	15.477,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	22.110,00	€
dolgotrajne komponente (-)	15.477,00	€
GRADBENA VREDNOST	6.633,00	€

IV.Kovinska tribuna - tenis

Vrednost objekta:		
NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	38,50	m ²
Nadomestitvena cena	250,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	9.625,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	9.625,00	€
doba koristnosti (DK)	60,00	let
dejanska starost (DS)	48,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	12,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.700,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	9.625,00	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	7.700,00	€
GRADBENA VREDNOST	1.925,00	€

VREDNOST OBJEKTOV (A-K) PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI (zaokr.)

A - BLAGAJNA PRI VHODU V ATLETSKI STADION	4.250,00	€
B - UPRAVNA STAVBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN LOKALOM	167.075,00	€
C - POKRITA TRIBUNA	23.427,00	€
D - LESEN OBJEKT	563,00	€
E - OBJEKT FITNES, DELAVNICA Z NADSTREŠKOM	44.965,00	€
F - ZGRADBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN KLUBSKIMI PROSTORI	73.475,00	€
G - VEČNAMENSKA DVORANA	600.985,00	€
H - TENIŠKI KLUB	112.500,00	€
I - GOSTINSKI LOKAL Z NADSTREŠKOM	13.190,00	€
J - TENIŠA DVORANA - Last MOM in ŽŠD	754.550,00	€
K - SHRAMBNI OBJEKT Z NADSTREŠNICO	24.367,00	€
I. - Betonska stojišča na nogometnem stadionu	16.236,00	€
II. - Betonska stojišča – atletski stadion	53.924,00	€
III. - Betonske stopnice – tenis	6.633,00	€
IV. - Kovinska tribuna - tenis	1.925,00	€
VREDNOST OBJEKTOV (A-K in 1.-4.) LAST MOM IN ŽŠD:	1,898.065,00	€

ŠPORTNA IGRIŠČA

Tartanska steza:

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS) 453.618,82 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	453.618,82	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	5,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	25,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	75.603,14	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	453.618,82	€
dolgotrajne komponente (-)	75.603,14	€
GRADBENA VREDNOST	378.015,68	€

Teniška igrišča -zunanja (10. igrišč)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina 7.850,00 m²
 Nadomestitvena cena 66,25 €/m²
Nadomestitveni strošek 520.062,50 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	520.062,50	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	27,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	3,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	468.056,25	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	520.062,50	€
dolgotrajne komponente (-)	468.056,25	€
GRADBENA VREDNOST	52.006,25	€

Zunanji košarkarsko igrišče umetna masa – URBANI ŠPORT (LETO ZGRADITVE 2006, preplastitev 2010)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS) 41.000,00 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	41.000,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	14,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	16,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	19.133,33	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	41.000,00	€
dolgotrajne komponente (-)	19.133,33	€
GRADBENA VREDNOST	21.866,67	€

Urbani šport igrišča, košarkarsko igrišče umetna masa, košarkarsko, rokometno in odbojgarsko igrišče (LETO ZGRADITVE 2005) odbojgarsko igrišče preplaščeno 2010, rokometno 2011

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS) 119.975,00 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	119.975,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	15,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	15,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	59.987,50	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	119.975,00	€
dolgotrajne komponente (-)	59.987,50	€
GRADBENA VREDNOST	59.987,50	€

Košarkarsko igrišče umetna masa -Goran Dragič, (LETO ZGRADITVE 2020)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS) 116.500,00 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	116.500,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	2,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	28,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.766,67	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	116.500,00	€
dolgotrajne komponente (-)	7.766,67	€
GRADBENA VREDNOST	108.733,33	€
Strošek legalizacije – 10%	-10.873,33	€
GRADBENA VREDNOST z legalizacijo	97.860,00	€

Nogometna igrišča (glavno in pomožna)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	31.376,00	m ²
Nadomestitvena cena	54,82	€/m ²
Nadomestitveni strošek	1.720.000,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	1.720.000,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	30,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	15,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	860.000,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	1.720.000,00	€
dolgotrajne komponente (-)	860.000,00	€
GRADBENA VREDNOST	860.000,00	€

Nogometna igrišča (umetna trava)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS) 603.477,77 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	603.477,77	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	5,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	25,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	100.579,63	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	603.477,77	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	100.579,63	€
GRADBENA VREDNOST	502.898,14	€

VREDNOST ŠPORTNIH IGRIŠČ PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI (zaokr.):

Tartanska steza	378.015,00	€
Teniška igrišča (10. igrišč)	52.000,00	€
Zunanji košarkarsko igrišče umetna masa – GORAN DRAGIČ	97.860,00	€
košarkarsko igrišče (umetna masa), asfaltirano košarkarsko, rokometno in odbojgarsko igrišče – URBANI ŠPORT	81.855,00	€
Nogometna igrišča (glavno in pomožna)	860.000,00	€
Nogometni igrišči (umetna trava)	502.900,00	€
VREDNOST ŠPORTNIH IGRIŠČ SKUPAJ:	1.972.630,00	€

ZUNANJA UREDITEV

Tlakovanje tenis

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	1.235,25	m ²
Nadomestitvena cena	22,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	27.175,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	27.175,50	€
doba koristnosti (DK)	20,00	let
dejanska starost (DS)	22,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	13.587,75	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	27.175,50	€
popravek vrednosti		
dolgotrajne komponente (-)	13.587,75	€
GRADBENA VREDNOST	13.587,75	€

Tlakovanje večnamenska dvorana in zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	435,25	m ²
Nadomestitvena cena	22,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	9.575,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	9.575,50	€
doba koristnosti (DK)	20,00	let
dejanska starost (DS)	16,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	4.787,75	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	9.575,50	€
dolgotrajne komponente (-)	4.787,75	€
GRADBENA VREDNOST	4.787,75	€

Ograja ob Popovičevi ulici (obnova leta 2003)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)	18.800,00	€
Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	18.800,00	€
doba koristnosti (DK)	20,00	let
dejanska starost (DS)	19,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	9.400,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	18.800,00	€
dolgotrajne komponente (-)	9.400,00	€
GRADBENA VREDNOST	9.400,00	€

Ograja - urbani šport (obnova leta 2005)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)	27.600,00	€
Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	27.600,00	€
doba koristnosti (DK)	20,00	let
dejanska starost (DS)	17,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	13.800,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	27.600,00	€
dolgotrajne komponente (-)	13.800,00	€
GRADBENA VREDNOST	13.800,00	€

Ograja (obnova leta 2009)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		27.000,00	€
Ocena popravka vrednosti			
1. fizično poslabšanje			
a dolgotrajne komponente			
nadomestna vrednost (NS-1)		27.000,00	€
doba koristnosti (DK)		20,00	let
dejanska starost (DS)		13,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)		10,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti		13.500,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti		27.000,00	€
dolgotrajne komponente (-)		13.500,00	€
GRADBENA VREDNOST		13.500,00	€

Vodovodno omrežje za zalivanje nogometnih in teniških igrišč (gradnja leta 2003)

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		36.000,00	€
Ocena popravka vrednosti			
1. fizično poslabšanje			
a dolgotrajne komponente			
nadomestna vrednost (NS-1)		36.000,00	€
doba koristnosti (DK)		30,00	let
dejanska starost (DS)		19,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)		11,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti		22.800,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti		36.000,00	€
dolgotrajne komponente (-)		22.800,00	€
GRADBENA VREDNOST		13.200,00	€

Asfaltirane površine parkirišče in pločnik

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	2.816,00	m ²
Nadomestitvena cena	52,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	146.432,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	146.432,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	42,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	122.026,67	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	146.432,00	€
dolgotrajne komponente (-)	122.026,67	€
GRADBENA VREDNOST	24.405,33	€
GRADBENA VREDNOST – last MOM in ŽŠD 99%	24.161,28	€

Dovozne poti – atletski stadion

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)		
Neto tlorisna površina	1.262,00	m ²
Nadomestitvena cena	52,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	65.624,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	65.624,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	32,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	54.686,67	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	65.624,00	€
dolgotrajne komponente (-)	54.686,67	€
GRADBENA VREDNOST	10.937,33	€

VREDNOST ZUNANJE UREDITVE PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI (zaokr.):

Tlakovane površine - tenis	13.590,00	€
Tlakovane površine ob večnamenski dvorani in zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori	4.790,00	€
Ograja ob Popovičevi ulici	9.400,00	€
Ograja - urbani šport	13.800,00	€
Ograja	13.500,00	€
Vodovodno omrežje za zalivanje nogometnih in teniških igrišč	13.200,00	€
Asfaltirane površine parkirišče in pločnik	24.160,00	€
Dovozne poti – atletski stadion	10.940,00	€
VREDNOST ZUNANJE UREDITVE SKUPAJ:	103.380,00	€

Ocena vrednosti zemljišča

Vrednost ocenjevanega zemljišča ocenim po načinu tržnih primerjav. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila na osnovi realiziranih transakcij, objavljenih na trgoskop3.si.

Ponudba zemljišč večjih površin na območju Maribora na dan ocenjevanja (vir nepremicnine.net):

Posest, Zazidljiva, Prodaja Maribor - Studenci, Tabor

velikost od 10 000,00 m²

STUDENCI



Prodaja: Posest

15.997 m², zazidljiva, prodamo. Cena: 45,00 EUR/m²

15.997,00 m²

45,00 €/m²

Analiza primerljivih tržnih prodaj stavbnih zemljišč na območju k.o. Studenti in k.o. Tabor, prodanih v obdobju januar 2021-maj 2022:

Nepremičnina: Parcela | Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje. Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti). Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno |

Posel: Kupoprodajni | Prodaja na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2021 - 02.06.2022 |

Lokacija: Katastrska občina: STUDENCI (660) |

[Vključi vse poste](#)

Statistika Uredi			
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost
Število podatkov	7,00	7,00	7,00
Povprečna vrednost	116.367,86	495,27	385,71
Standardni odklon	157.946,17	736,03	186,16
Min vrednost	35.000,00	56,64	155,00
Max vrednost	471.840,00	2.108,59	629,00

W podatkov (7): analiza APRN, objavljeno dne 06.06.2022

Nepremičnina: Parcela | Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje. Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti). Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno |

Posel: Kupoprodajni | Prodaja na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2021 - 03.06.2022 |

Lokacija: Katastrska občina: TABOR (659) |

[Vključi vse poste](#)

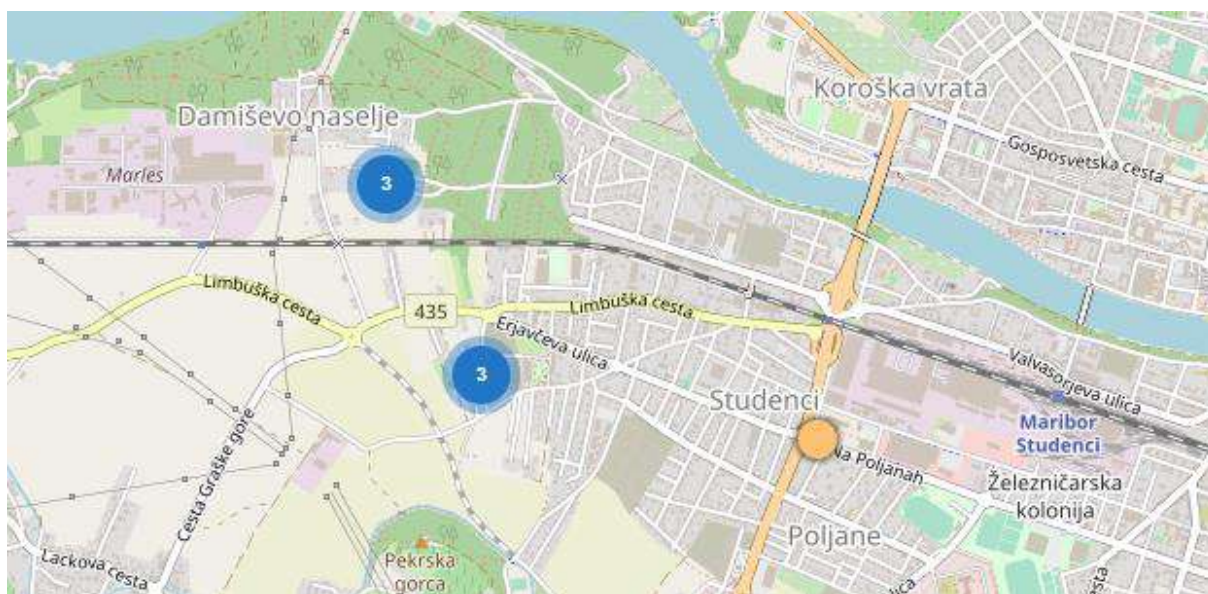
Statistika Uredi			
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost
Število podatkov	2,00	2,00	2,00
Povprečna vrednost	607.500,00	3.575,45	280,00
Standardni odklon	625.789,50	4.820,31	161,22
Min vrednost	65.000,00	164,97	166,00
Max vrednost	950.000,00	6.981,93	394,00

W podatkov (2): analiza APRN, objavljeno dne 06.06.2022

Tabela primerljivih tržnih prodaj stavbnih zemljišč na območju k.o. Studenci prodanih v obdobju januar 2021-maj 2022:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeno vrednost €	Cena/m ² €	Letnica izgradnje	Pogodbeno površina	REI površina
#54181A	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo, ki je komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-726/01	Studenci, Maribor	30.04.2021	65.285 €	185 €/m ²	/	1.031 m ² 2.441,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/
#54181B	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo, ki je komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-727/01	Studenci, Maribor	30.04.2021	80.680 €	165 €/m ²	/	1.622,00 m ² 2.952,00 m ² (100%) 1.622 m ²	/
#54181C	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo, ki je komunarno opremljena	660-491/01	Studenci, Maribor	30.05.2021	33.090 €	55,64 €/m ²	/	659,00 m ² 2.872,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/
#54181D	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo, ki je komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-727/02	Studenci, Maribor	01.10.2021	30.880 €	165 €/m ²	/	2.770,00 m ² 2.466,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/
#622642	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo, ki je delno komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-1434/01	Studenci, Maribor	15.02.2022	576.845 €	60,00 €/m ²	/	15,00 m ² 2.284,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/
#622648	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo, ki je delno komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-3352/E	Studenci, Maribor	09.02.2022	39.830 €	/	/	499,00 m ² 2.748,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/
#622649	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo, ki je delno komunarno opremljena (priključki na vodo, električno in telekomunikacijski dostop do javne službe pot)	660-3352/D	Studenci, Maribor	09.02.2022	39.830 €	/	/	559,00 m ² 2.808,00 m ² (100%) 1.031 m ²	/

Vir podatkov: AJP, zemljiščno kataster, javna agencija RS za statistiko

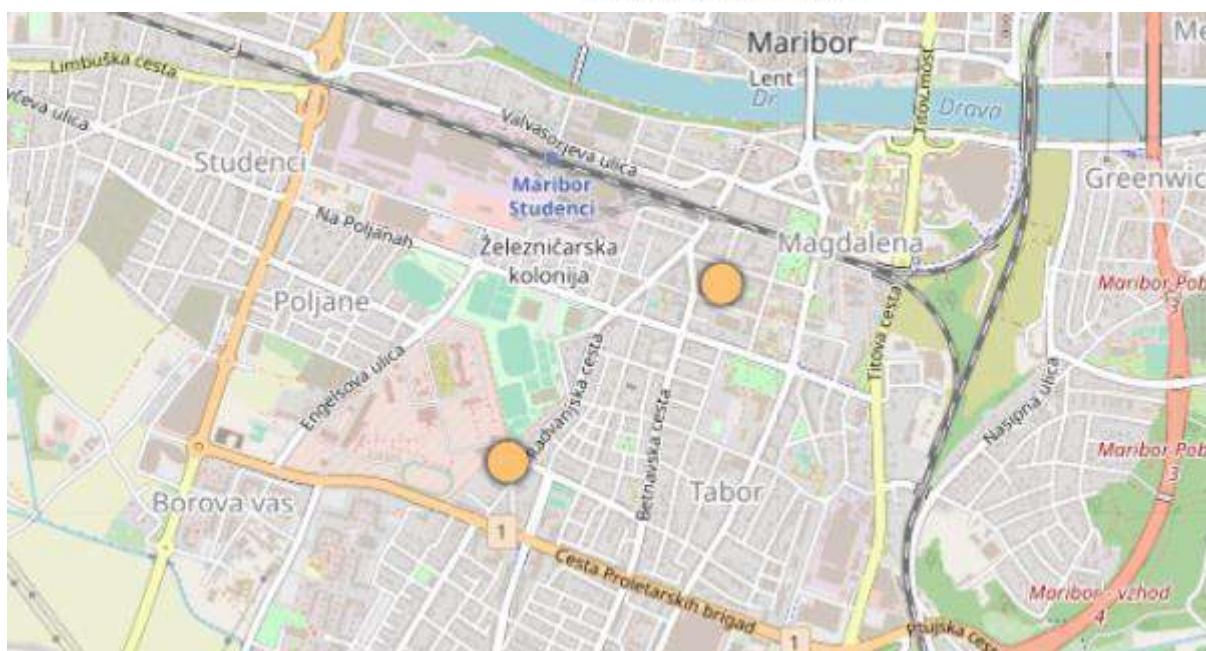


Na območju k.o. Studenci, je bilo obdobju januar 2021-maj 2022, v 7 pravnih poslih, prodanih 15 parcel, povprečne površine po poslu 1.617,00 m², za povprečno ceno 71,98 €/m².

Tabela primerljivih tržnih prodaj stavbnih zemljišč na območju k.o. Tabor prodanih v obdobju januar 2021-maj 2022:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeni vrednost €	Cena/m ² €	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	REN površine
6537356	Zemljišče na katerem je ostala ali pa ni 60%	659-2349/5	Tabor Maribor	01.04.2021	55.000 €	/	/	6100 m ² (1/4) 2.550,00 m ² (3/4) 300 m ²	N 40,00 m ² 0,2
65473620	Zemljišče na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno opremljeno	659-1101	Tabor Maribor	28.10.2021	1.159.000 € ± 0%	80,75 €/m ²	/	455,00 m ² 2.710,00 m ² (3/4) 300 m ²	N 40,00 m ² 0,2

Vir podatkov: GIM, podatek iz javne baze, podatki iz obdobja 2021



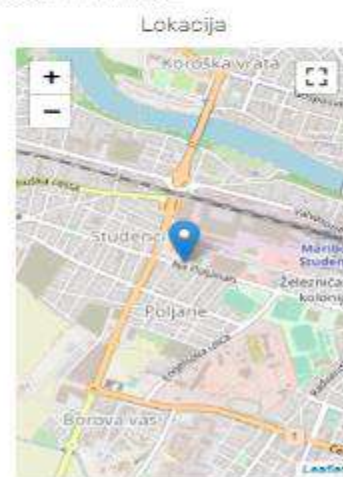
Na območju k.o. Tabor, je bilo v obdobju januar 2021-maj 2022, v 2 pravnih poslih, prodanih 21 parcel, površine po poslu 456,50 m² in 11.765,00 m², prodna za povprečno ceno 83,05 €/m².

Izbor primerljivih prodaj:

Primerljiva nepremičnina št. 1: Komunalno delno urejena stavbna zemljišča se nahajajo v k.o. Studenti, v območju stavbnih zemljišč, so pravokotnih oblik in so bila prodana februarja 2022.

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	639667	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	660-1414/12 - STUDENCI, MARIBOR Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno; površina parcele: 273,00 m ²	273,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	15.02.2022	660-1414/8 - STUDENCI, MARIBOR Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno; površina parcele: 7.576,00 m ²	7.576,00 m ²
Pogodbena vsota bruto	575.645 €	660-1414/16 - STUDENCI, MARIBOR Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno; površina parcele: 15,00 m ²	15,00 m ²
Pogodbena vsota neto	471.840 €		
Stopnja DDV	22,0%		

Vir podatkov: ETN, analiza ARVI, pridobljeno dne 16.04.2022



GJI infrastruktura v območju:

Ime	Dolžina v območju (m)
Kabelska kanalizacija	297,5
Telekomunikacijski vod	297,5

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Plan - Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON		100,00

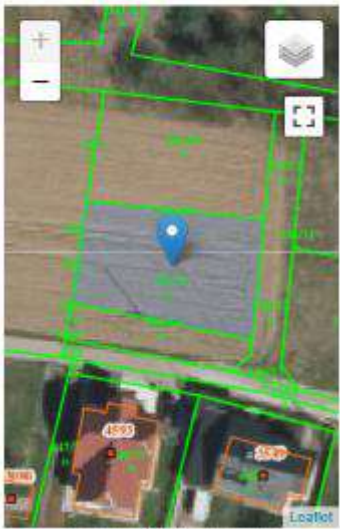


3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskega akta:

Parc. št.:	Osnovna namenska raba:	Delež (%)	Površina parcele (m2):
1414/8	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	7576
1414/12	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	273
1414/16	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	15

- podrobna namenska raba: po ZN predvideni objekti, igrišče, drevesa

Primerljiva nepremičnina št. 3: Komunalno delno urejeni stavbni zemljišči se nahajata v k.o. Studenci, pretežno v območju stanovanj, sta pravokotnih oblik in sta bili prodani februarja 2022. Zemljišče, po katerem poteka dostopna cesta je bilo prodano v deležu 1/3.

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	642468	Nepremičnina:	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	660-336/15 - STUDENCI, MARIBOR	499,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	09.02.2022	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoča gradnja stavbe in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 499,00 m ²	
Pogodbena vsota bruto	39.830 €	660-336/12 - STUDENCI, MARIBOR	220,00 m ²
Pogodbena vsota neto	39.830 €	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče, površina parcele 220,00 m ²	1/3
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	<i>Vsi podatki, ETN, analiza ARVI, pridobljeni dne 19.04.2022</i>	
		Ortofoto posnetek	Lokacija
			
			

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Plan - Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON		100,00
PUP Mesto - Podrobna namenska raba	površine za promet	PR		5,52
PUP Mesto - Podrobna namenska raba	površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	SD		94,48

GJI infrastruktura v območju:

Ime	Dolžina v območju (m)
Vodovod	42,0

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – ocenjevana zemljišča in prodana zemljišča, med seboj niso enaka, se na njihovih glavnih lastnostih izvedejo prilagoditve. Prilagoditve se izvedejo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve se izvedejo na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah se prilagoditve ne izvedejo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DPN ali DDV ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato so podane cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. V danem primeru ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: prilagoditve se ne izvedejo v kolikor gre za dejansko izvedene cene na prostem trgu.
- Časovna korekcija: prilagoditve se ne izvedejo v kolikor so bile transakcije izvedene na prosto konkurenčnem trgu v 2022.
- Lokacija v regiji in naselju: ocenjevana zemljišča se nahajajo v k.o. Studenci in k.o. Tabor, v vrednostni coni 10. Za prodana zemljišča v drugih conah se izvedejo prilagoditve.



1.2. Istovrstne skupine stavbnih zemljišč

Izmed vseh možnih namenskih rab zemljišč so določene istovrstne skupine rab, za katere na trgu veljajo enake oziroma podobne sile ponudbe in povpraševanja. Te skupine so obravnavane v okviru modela STZ z različnimi nivoji vrednosti (STZ-A, STZ-B, ..., STZ-G), in sicer:

- STZ-A: pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba),
- STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe,
- STZ-C: pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba, površine pridobivanja mineralnih surovin),
- STZ-D: parki in zelene površine,
- STZ-E: prometna območja (enako kot model DRZ – ceste, železnice),
- STZ-F: območja varstva, obrambe,
- STZ-G: neplodna zemljišča, vodna, ostalo (enako kot model DRZ – vodna zemljišča).

Vrednostne tabele – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

Št. vred. ravni	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
	A	B	C	D	E	F	G
10	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
12	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75

- Konfiguracija terena: tako primerljiva kot ocenjevana zemljišča so ravna, zato prilagoditve niso potrebne.
- Velikost zemljišče: ocenjevana zemljišča so različnih površin zato se izvedejo prilagoditve.
- Namembnost zemljišča: ocenjevana zemljišča so opredeljena kot stavbna zemljišča namenjena površinam za šport in rekreacijo. Za zemljišča drugih namembnosti se izvedejo prilagoditve.
- Komunalna opremljenost: za prodana stavbna zemljišča, ki so komunalno neopremljena ali delno opremljena, se izvedejo prilagoditve.

PRIMERLJIVE TRŽNE PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ – zemljišča v k.o. Studenci in k.o. Tabor:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla	ARVIO/Trgospok 3	639667		643620		642468	
Lokacija	k.o. Studenci in k.o. Tabor	k.o. Studenci		k.o. Tabor		k.o. Studenci	
Prodajna cena v € brez DDV		471.840,00 €		950.000,00 €		39.830,00 €	
Prodajna cena v €/m ²		60,00 €/m ²		80,75 €/m ²		69,59 €/m ²	
	Pril.		Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1, 1/3	0%
Datum transakcije		15.02.2022	0%	28.10.2021	0%	09.02.2022	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		60,00 €/m²		80,75 €/m²		69,59 €/m²	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Studenci in Tabor	Studenci	0%	Tabor	0%	Studenci	18%
Velikost zemljišč v m ²	120.175,00 (celota 121.310)	7.864,00	-25%	11.765,00	-20%	572,33	-30%
Komunalna urejenost	Da	Delno	10%	Delno	10%	Delno	10%
Namembnost SZ	UON, po GURS površine za oddih, rekreacijo in šport	SZ v UON – po ZN objekti, igrišče in drevesa	-20%	SZ – površine za stanovanja	-35%	SZ – površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	-35%
Dostop	Urejen	Urejen	0%	Urejen	0%	Urejen	0%
Oblika	Ravna, večkotna	Ravna, pravokotna	0%	Ravna, pravokotna	0%	Ravna, pravokotna	0%
Končna prilagoditev			-35%		-45%		-37%
INDIKACIJA VREDNOSTI		39,00		44,41		43,84	
PONDER		39,00	1	0,00	0	0,00	0
OCENJENA VREDNOST NA m²		39,00 €/m²					
VREDNOST ZEMLJIŠČA V €		4.686.825,00 €					

*UON=ureditveno območje naselja

Odmera komunalnega prispevka

Zakon o stavbnih zemljiščih opredeljuje vsebino in zavezanost plačila komunalnega prispevka. S tem navodilom se ureja obračun komunalnega prispevka, kot plačilo sorazmernega dela stroškov že izvedenega komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. V skladu s 4. alinejo 42. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list št. 44/97) in Navodili za izračun komunalnega prispevka (Ur. List 4/99) je mestni svet MOM sprejel osnove in merila za določitev vrednosti komunalnega prispevka kot sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

1. Izračun komunalnega prispevka

Izračun prispevka se izvede z upoštevanjem izhodiščnih cen iz tabel 1 in 2 tč. 4. zgoraj navedenega navodila po naslednji enačbi:

$$K_p = F_{iz} \times K_{ic} \times K_f \quad \text{pri čemer pomeni}$$

K_p = višina komunalnega prispevka

F_{iz} = obračunska površina investitorjevega zemljišča

K_{ic} = vsota korigiranih izhodiščnih cen upoštevanih elementov komunalnega opremljanja

K_f = produkt korekcijskih faktorjev po teh navodilih

Izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

$$((AGP \times Cp_o(i) \times Dp_o) + (A_{STAVBA} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n)) \times psz(i) = KP_{obstoječa(i)}$$

Vrsta komunalne opreme	A_{iz} (m ²)	$Cp_o(i)$ (€/m ²)	Dp_o	A_{STAVBA}	$Ct_o(i)$ (€/m ²)	Dt_o	F_n	$psz(i)$ v %	Komunalni prispevek (€)
Cestno omrežje	121.310,00	24,00	0,50	7.496,67	30,00	0,50	1,00	50	784.085,03
Vodovodno omrežje	121.310,00	6,10	0,50	7.496,67	7,10	0,50	1,00	100	396.608,68
Kanalizacijsko omrežje	121.310,00	9,60	0,50	7.496,67	10,00	0,50	1,00	50	309.885,68
Javne površine	121.310,00	0,70	0,50	7.496,67	2,00	0,50	1,00	70	34.968,62
									1.525.548,00

Višino komunalnega prispevka za obravnavano nepremičnino sem pridobila na Mestni občini Maribor in znaša zaokroženo 1,525.550,00 €.

Komunalni prispevek pripišem k vrednosti zemljišč.

Vrednost zemljišč in objektov po parcelnih številkah (z upoštevanim komunalnim prispevkom) – v lasti MOM in ŽŠD:

k.o.	Parc. št.	Ocenjevana površina zemljišča	Vrednost zemljišča v €	Objekt ID		Vrednost objekta v €
Studenci	1430	21.509,00	1.111.894,90	C:2800	Pokrita tribuna	23.427,00
				D:1113	Lesen objekt	563,00
				II:4498	Stojišča atletskega stadiona	53.924,00
				Brez ID	Tartanska steza	378.015,00
				Brez ID	Zunanja ureditev	10.940,00
Studenci	1431/1	244,00	12.613,40	E:1112	Objekt fitnes, delavnica z nadstreškom	44.965,00
Studenci	1432	1.112,00	57.484,20	B:1119	Upravna stavba s slačilnicami, stanovanjem in lokalom	171.865,00
				A:1120	Blagajna ob vhodu v atletski stadion	4.250,00
Tabor	1297/3	345,00	17.834,60	H1:1753	Teniški klub – pisarniški prostori, garderobe, klubski prostori, lokal	112.500,00
				H2:3951		
Tabor	1298	12.277,00	634.652,20	Brez ID	Glavno nogometno igrišče	544.840,00
Tabor	1299	4.077,00	210.758,10	I:Brez ID	Stojišča na nasipu ob nogometnem igrišču	16.236,00
Tabor	1301	44,00	2.274,50	I:3947	Gostinski lokal -del objekta	13.190,00
Tabor	1302/2	3.435,00	177.570,30	Brez ID	Košarkarsko igrišče tribun Goran Dragič	97.860,00
Tabor	1302/3	250,00	12.923,60	F:2019	Zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori	73.475,00
Tabor	1302/7	1.054,00	54.485,90	G:3659	Večnamenska dvorana	600.985,00
Tabor	1302/10	43.490,00	2.248.189,60	Brez ID	pomožni nogometni igrišči	341.860,00
Tabor	1302/11	10.459,00	540.671,70	Brez ID	Igrišča z umetno travo	502.900,00
Tabor	1302/12	13.624,00	704.284,60	K:brez ID	Teniška igrišča zunanja	83.548,00
					Shrambni objekt z nadstrešnico	24.367,00
Tabor	1302/13	4.485,00	231.849,40	Brez ID	Igrišča za urbani šport	95.655,00
SKUPAJ MOM IN ŽŠD:		116.405,00	6.017.487,00			3.195.365,00

Vrednost zemljišč in objektov po parcelnih številkah (z upoštevanim komunalnim prispevkom) – v lasti MOM, ŽŠD in tretjih oseb:

k.o.	Parc. št.	Ocenjevana površina zemljišča	Vrednost zemljišča v €	Objekt ID		Vrednost objekta v €
Tabor	1297/1	2.618,00	135.336,00	Brez ID	parkirišče	24.400,00
Last MOM				9/10		
Last ŽŠD				9/100		
Last fizične osebe				1/100		
Last MOM in ŽŠD skupaj		zaokroženo	133.983,00			24.160,00

k.o.	Parc. št.	Ocenjevana površina zemljišča	Vrednost zemljišča v €	Objekt ID		Vrednost objekta v €
Tabor	1302/9 636/1000 – pripadajoč delu 659- 22-2	1.454,53	75.191,00	J:22 -del 2 in skupni prostori (del 11)	teniška dvorana del dela stavbe 2	931.545,00
Last MOM				63/100		
Last ŽŠD				18/100		
Last ŽTK				19/100		
Last MOM in ŽŠD skupaj		zaokroženo	60.905,00			754.550,00

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI- LASTNIŠTVO: MOM, ŽŠD:

GRADBENA VREDNOST OBJEKTOV (A-K):	1,898.065,00	€
GRADBENA VREDNOST ŠPORTNIH IGRIŠČ SKUPAJ:	1,972.630,00	€
REPRODUKCIJSKA VREDNOST ZUNANJE UREDITVE	103.380,00	€
SEDANJA VREDNOST IZBOLJŠAV SKUPNO	3,974.075,00	€
+		
KOMUNALNI PRISPEVEK	1,525.550,00	€
+		
VREDNOST ZEMLJIŠČ	4,686.825,00	€
=		
SEDANJA VREDNOST SKUPAJ	10.186.450,00	€

Ocenjena vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor v lasti MOM in ŽŠD, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, po nabavnovrednostnem načinu, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo

10.186.450,00 €

Tabela vrednosti – lastništvo MOM in ŽŠD (90%:10%):

k.o.	Parc. št.	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenti	1430	1.578.763,90	1.420.887,51	90	157.876,39	10
Studenti	1431/1	57.578,40	51.820,56	90	5.757,84	10
Studenti	1432	233.599,20	210.239,28	90	23.359,92	10
Tabor	1297/3	130.334,60	117.301,14	90	13.033,46	10
Tabor	1298	1.179.492,20	1.061.542,98	90	117.949,22	10
Tabor	1299	226.994,10	204.294,69	90	22.699,41	10
Tabor	1301	15.464,50	13.918,05	90	1.546,45	10
Tabor	1302/2	275.430,30	247.887,27	90	27.543,03	10
Tabor	1302/3	86.398,60	77.758,74	90	8.639,86	10
Tabor	1302/7	655.470,90	589.923,81	90	65.547,09	10
Tabor	1302/10	2.590.049,60	2.331.044,64	90	259.004,96	10
Tabor	1302/11	1.043.571,70	939.214,53	90	104.357,17	10
Tabor	1302/12	812.199,60	730.979,64	90	81.219,96	10
Tabor	1302/13	327.504,40	294.753,96	90	32.750,44	10
SKUPAJ:		9,212.852,00	8,291.566,80		921.285,20	

Tabela vrednosti – lastništvo MOM, ŽŠD in tretje osebe (fizična in pravna):

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	Vrednost v lasti MOM v €	Delež MOM %	Vrednost v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %	Vrednost v lasti tretjih oseb	Delež v %
Tabor	1297/1	159.736	143.762	90	14.380	9	1.594	1
Tabor	1302/9 659-22-2	1.006.736	634.244	63	181.212	18	191.280	19
SKUPAJ:			778.006,00		195.592,00		-	

Tabela vrednosti – lastništvo MOM in ŽŠD - skupna:

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenti	1430	1.578.763,90	1.420.887,51	90	157.876,39	10
Studenti	1431/1	57.578,40	51.820,56	90	5.757,84	10
Studenti	1432	233.599,20	210.239,28	90	23.359,92	10
Tabor	1297/3	130.334,60	117.301,14	90	13.033,46	10
Tabor	1298	1.179.492,20	1.061.542,98	90	117.949,22	10
Tabor	1299	226.994,10	204.294,69	90	22.699,41	10
Tabor	1301	15.464,50	13.918,05	90	1.546,45	10
Tabor	1302/2	275.430,30	247.887,27	90	27.543,03	10
Tabor	1302/3	86.398,60	77.758,74	90	8.639,86	10
Tabor	1302/7	655.470,90	589.923,81	90	65.547,09	10
Tabor	1302/10	2.590.049,60	2.331.044,64	90	259.004,96	10
Tabor	1302/11	1.043.571,70	939.214,53	90	104.357,17	10
Tabor	1302/12	812.199,60	730.979,64	90	81.219,96	10
Tabor	1302/13	327.504,40	294.753,96	90	32.750,44	10
Tabor	1297/1	158.142,00	143.762,00	90	14.380,00	9
Tabor	1302/9 659-22-2	815.456,00	634.244,00	63	181.212,00	18
SKUPAJ:		10,186.450,00	9,069.572,80		1,116.877,20	

7.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v bodočnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička;**
- **metoda diskontiranja bodočih donosov;**

V našem primeru bom za izračun vrednosti nepremičnine uporabila metodo uglavičenja (kapitaliziranja) dobička.

7.3.1 Metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.

Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **multiplikator bruto najemnine** – predstavlja razmerje med prodajno ceno in potencialnim prihodkom ali efektivnim prihodkom
- **celotna stopnja kapitalizacije** – če je na razpolago dovolj veliko število prodaj primerljivih posesti, lahko celotno stopnjo kapitalizacije izračunamo neposredno iz tržnih podatkov. Uporabi se neposredna kapitalizacija, načrtovani dobiček pa se iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti
- **metoda diskontiranja bodočih donosov** – sedanja vrednost nepremičnine se dobi tako, da se diskontira projekcija bodočih donosov za načrtovano obdobje in iztržek od bodoče prodaje po načrtovanem obdobju.

Potencialni dohodek

Potencialni prihodek od ocenjevane nepremičnine je najemnina, ki bi jo lahko lastnik nepremičnine prejemal, če bi bila ta stalno 100% zasedena. Viri za oceno so lahko navedbe lastnikov, razpoložljivi podatki o najemu primerljivih nepremičnin, podatki agencij za promet z nepremičninami, podatki Mestne občine Maribor, ter podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo. Tržna najemnina je lahko pogodbeno, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z analizo trga.

Za primerljive nepremičnine uporabimo podatke, pridobljene na Trgoskop3.si ter pri nepremičninskih agencijah in podjetjih, ki opravljajo enako ali sorodno dejavnost.

Podatki o trženju športnih objektov – igrišč, so povzeti po podatkih ŽTK in Javni zavod Športni objekti Maribor.

Tabela dejanskih najemnin, na osnovi sklenjenih najemnih pogodb za ocenjevane dele nepremičnin:

Objekt	ID	Oddajna površina v m ²	Najemnina v €/mesec	Datum sklenitve / veljavnosti od	Trajanje najemne pogodbe	Usklajevanje najemnine	Opomba
Gostinski prostor s teraso	660-1119	37,00	251,80 (brez DDV)	4.8.2017	Nedoločen čas	Najemnina se usklajuje z višino najemnin, ki jih zaračunava MOM in za poslovne prostore v njeni lasti in letno stopnjo inflacije (vsako leto januarja)	V ceni zajeti ogrevanje in vodarine
	terasa	60,00					
Poslovni prostor s souporabo sanitarij, sejne sobe, stopnišča s hodnikom	660-1119	12,76	58,96 (brez DDV)	2.10.2015	Nedoločen čas	Najemnina se usklajuje z višino najemnin, ki jih zaračunava MOM in za poslovne prostore v njeni lasti in letno stopnjo inflacije (vsako leto januarja)	V ceni zajeti ogrevanje, vodarina, tokovina, čiščenje skupnih prostorov, komunalije
Poslovni prostor s souporabo sanitarij, sejne sobe, stopnišča s hodnikom	660-1119	24,80	117,30 (brez DDV)	1.1.2014	5 let		
Prostori garderob in klubskih prostorov Teniška igrišča in teniška dvorana s poslovnimi prostori -ni predmet ocene vrednosti Teniška igrišča v k.o. 658-Koroška vrata - ki niso predmet ocenitve	659-1753 del 659-4748		2.436,99 (neto)	1.1.2022	1 leto, z možnostjo podaljšanja do največ 5 let	-	-
Poslovni prostor, gostinski prostor in gostinski vre	659-3951	Poslovni prostor 107,14	1.1014,00 (brez DDV)	1.5.2016	Nedoločen čas	Najemnina se usklajuje z višino najemnin, ki jih zaračunava MOM in za poslovne prostore v njeni lasti in letno stopnjo inflacije	-
		Gostinski prostor 48,50					
	Gostinski vrt 48,50						
Službeno stanovanje	660-1119	46,40	115,00	01.11.2012 in aneks 15.05.2013	-	-	Najemnik dolžan plačevati stroške tokovin, ostali stroški vključeni v najemnino
Službeno stanovanje	659-2019	61,77	200,00	28.9.2011	-	-	Najemnik dolžan plačevati stroške tokovin, ostali stroški vključeni v najemnino

Pri izračunu vrednosti posameznih delov nepremičnin so izvedene prilagoditve, ki obsegajo:

Izvedba prilagoditev - stanovanja

Ker nepremičnina – najemno stanovanje, ni enako oddanim stanovanjem, se izvedejo prilagoditve na njihovih glavnih lastnostih. Prilagoditve se izvedejo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve se izvedejo na naslednjih lastnostih:

- Pogoji oddaje: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih pogojev oddaje imela drugačno vrednost, kot bi jo dosegla na splošnem trgu. V danem primeru ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri pogojih oddaj, saj so bila vsa stanovanja oddana na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: prilagoditve se ne izvedejo v kolikor gre za dejansko izvedene najemnine na prostem trgu.
- Časovna korekcija: prilagoditve se ne izvedejo v kolikor so bile transakcije izvedene na prosto konkurenčnem trgu v 2021-2022.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo stanovanja, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Fizične lastnosti stanovanja in leto gradnje ter izvedba obnov – izvedejo se prilagoditve za starost nepremičnine z upoštevanje izvedenih obnov na objektu in v stanovanju (upošteva se 1% za vsako leto razlike med ocenjevano in oddano nepremičnino, upošteva se izvedene obnove), orientacija stanovanja, možnosti parkiranja, oblikovni faktor, etažnost, dvigalo, dostop, in druge značilnosti, ki vplivajo na najemnino.
- Velikost stanovanja: prilagoditve se izvedejo ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS-a:

Vrednostne tabele – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

VREDNOSTNA RAVEN 9

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		-	1946	1965	1975	1984	1991	1998	2004	2010	2015
		1945	1964	1974	1983	1990	1997	2003	2009	2014	-
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.110,60	1.316,25	1.398,55	1.439,65	1.480,80	1.521,95	1.686,45	1.809,85	1.892,15	1.974,40
15 - 29	Osnova	16.659	19.744	20.978	21.595	22.212	22.829	25.297	27.148	28.382	29.616
	Dodatni m2	904,95	1.028,35	1.151,75	1.234,00	1.316,25	1.357,40	1.398,55	1.480,80	1.563,05	1.686,45
30 - 49	Osnova	30.233	35.169	38.254	40.105	41.956	43.190	46.275	49.360	51.828	54.913
	Dodatni m2	832,95	987,20	1.018,05	1.079,75	1.110,60	1.172,30	1.295,70	1.449,95	1.511,65	1.573,35
50 - 74	Osnova	46.892	54.913	58.615	61.700	64.168	66.636	72.189	78.359	82.061	86.380
	Dodatni m2	814,44	888,48	987,20	1.036,56	1.061,24	1.085,92	1.110,60	1.184,64	1.283,36	1.357,40
75 - 99	Osnova	67.253	77.125	83.295	87.614	90.699	93.784	99.954	107.975	114.145	120.315
	Dodatni m2	641,68	715,72	740,40	765,08	789,76	814,44	839,12	888,48	913,16	987,20
100 - 129	Osnova	83.295	95.018	101.805	106.741	110.443	114.145	120.932	130.187	136.974	144.995
	Dodatni m2	473,05	534,75	617,00	637,55	658,15	740,40	781,55	802,10	822,65	843,25
130 -	Osnova	97.486	111.060	120.315	125.868	130.187	136.357	144.378	154.250	161.654	170.292
	Dodatni m2	413,39	456,58	499,77	512,11	530,62	561,47	604,66	672,53	691,04	709,55

Izvedba prilagoditev - pisarne in lokali

Ker nepremičnina – poslovni prostori (gostinski, pisarniški (upravni)), niso enaki oddanim poslovnim objektom ali delom objekta, se izvedejo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve se izvedejo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve se izvedejo na naslednjih lastnostih:

- Pogoji oddaje: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri pogojih oddaje, saj so bile vse oddane na prostem trgu.
- Časovna korekcija: prilagoditev se ne izvedejo, v kolikor so bile transakcije izvedene v 2021-2022.
- Velikost objekta: prilagoditve se izvedejo z upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju.
- Fizične lastnosti in leto gradnje ter izvedba obnov –prilagoditve se izvedejo za starost nepremičnine z upoštevanje izvedenih obnov na objektu in v pisarnah (upošteva se do 1% za vsako leto razlike med ocenjevano in primerljivo nepremičnino, upošteva se izvedene obnove), etažnost, dvigalo, dostop, in druge značilnosti, ki vplivajo na najemnino.
- Namembnost objektov: Ocenjevani deli nepremičnin so namenjeni pisarniški in gostinski dejavnosti, primerljive, izbrane nepremičnine prav tako predstavljajo gostinske lokale in pisarne, zato se prilagoditve ne izvedejo.
- Velikost objekta: prilagoditve se izvedejo z upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju.

Vrednostne tabele – MODEL ZA LOKALE (PPL)

VREDNOSTNA RAVEN 8

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		1974	1975 1984	1985 1994	1995 2002	2003 2009	2010 2014	2015
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	844,35	859,84	885,66	921,81	963,12	1.032,84	1.110,30
30 - 49	Osnova	25.305	25.821	26.596	27.628	28.920	30.985	33.309
	Dodatni m2	697,17	735,90	761,72	774,63	826,27	890,82	968,29
50 - 99	Osnova	39.248	40.539	41.830	43.121	45.445	48.802	52.675
	Dodatni m2	655,85	676,51	702,33	722,99	764,30	810,78	867,59
100 - 299	Osnova	72.041	74.364	76.947	79.270	83.660	89.341	96.054
	Dodatni m2	580,97	604,21	624,87	642,94	666,18	676,51	728,15
300 - 499	Osnova	187.977	195.207	201.920	207.859	216.896	224.643	241.685
	Dodatni m2	529,33	552,57	570,64	591,30	632,61	640,36	689,42
500 - 699	Osnova	293.843	305.721	316.049	325.861	343.161	352.457	379.569
	Dodatni m2	506,09	526,75	544,82	560,32	596,47	601,63	648,11
700 - 1999	Osnova	395.061	410.812	424.755	437.666	462.196	472.783	508.932
	Dodatni m2	469,94	477,69	495,76	511,26	539,66	549,99	591,30
2000 - 4999	Osnova	1.007.535	1.033.356	1.068.473	1.101.007	1.162.720	1.186.217	1.276.848
	Dodatni m2	454,45	462,20	480,27	495,76	519,00	531,91	570,64
5000 -	Osnova	2.370.368	2.419.428	2.507.219	2.587.264	2.716.369	2.780.922	2.989.039
	Dodatni m2	441,54	446,70	464,78	480,27	503,51	516,42	552,57

Vrednost prostora garaža oziroma prostora garažni parkirni prostor, ki pripada delu stavbe

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oz. garažni parkirni prostor (EUR)
8	25.821	3.800

Vrednostne tabele – MODEL ZA PISARNE (PPP)

VREDNOSTNA RAVEN 9

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		- 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	606,25	641,78	696,14	752,58	809,02	857,11	898,92	926,09
30 - 49	Osnova	18.187	19.233	20.905	22.577	24.250	25.713	26.967	27.804
	Dodatni m ²	564,44	616,70	658,51	710,77	763,03	804,84	846,65	867,56
50 - 99	Osnova	29.476	31.567	34.075	36.793	39.510	41.810	43.900	45.155
	Dodatni m ²	551,89	589,52	635,51	689,87	740,04	786,03	819,48	848,74
100 - 149	Osnova	57.071	61.043	65.851	71.286	76.512	81.111	84.874	87.592
	Dodatni m ²	539,35	572,80	622,97	673,14	723,31	765,12	802,75	827,84
150 - 299	Osnova	84.038	89.682	96.999	104.943	112.678	119.368	125.012	128.984
	Dodatni m ²	524,72	562,34	608,34	656,42	702,41	746,31	781,85	806,93
300 - 599	Osnova	162.850	173.930	188.145	203.406	218.039	231.209	242.289	250.024
	Dodatni m ²	507,99	543,53	587,43	635,51	681,50	723,31	756,76	781,85
600 - 1999	Osnova	315.456	336.989	364.374	393.850	422.490	447.994	469.526	484.369
	Dodatni m ²	485,00	518,44	560,25	606,25	650,15	689,87	723,31	746,31
2000 - 4999	Osnova	994.660	1.062.810	1.149.148	1.242.384	1.332.903	1.413.178	1.480.910	1.527.946
	Dodatni m ²	464,09	495,45	535,17	579,07	620,88	658,51	689,87	710,77
5000 -	Osnova	2.384.006	2.547.483	2.754.443	2.977.917	3.194.702	3.387.237	3.549.669	3.662.138
	Dodatni m ²	453,64	485,00	524,72	566,53	608,34	643,87	675,23	696,14

Vrednost prostora garaža oziroma prostora garažni parkirni prostor, ki pripada delu stavbe

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oz. garažni parkirni prostor (EUR)
9	20.905	4.100

- Lokacija: ocenjevana nepremičnina se nahaja v Mariboru, v vrednostni ravni 8-lokali in pisarne 9. Za lokale in pisarne v drugih ravneh se izvedejo prilagoditve.

Izvedba prilagoditev – hale in skladišča

Ker nepremičnina – industrijski oz. skladiščni objekti, niso enaki oddanim objektom ali delom objekta, se izvedejo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve se izvedejo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve se izvedejo na naslednjih lastnostih:

- Pogoji oddaje: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri pogojih oddaje, saj so bile vse oddane na prostem trgu.
- Časovna korekcija: prilagoditev se ne izvedejo, v kolikor so bile transakcije izvedene v 2021-2022.
- Namembnost objektov: Ocenjevan del nepremičnine predstavlja industrijske prostore – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo industrijske prostore, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Fizične lastnosti objektov in leto gradnje ter izvedba obnov – izvedejo se prilagoditve za starost nepremičnine z upoštevanje izvedenih obnov na objektu (upošteva se do 0,5% za vsako leto razlike med ocenjevano in oddano nepremičnino, upošteva se izvedene obnove), možnosti parkiranja, oblikovni faktor, višino, dostop, in druge značilnosti, ki vplivajo na najemnino.
- Velikost industrijskih prostorov: prilagoditve se izvedejo ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS-a:

Vrednostne tabele – MODEL ZA INDUSTRIJU (IND)

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		1945	1946	1965	1975	1984	1991	1998	2004	2010	2015
		1945	1964	1974	1983	1990	1997	2003	2009	2014	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	93,60	124,80	166,40	228,80	291,20	353,60	416,00	478,40	540,80	540,80
250 - 499	Osnova	23.400	31.200	41.600	57.200	77.800	88.400	104.000	119.600	135.200	135.200
	Dodatni m ²	83,20	104,00	156,00	218,40	270,40	322,40	384,80	436,80	499,20	499,20
500 - 999	Osnova	44.200	57.200	80.600	111.800	140.400	169.000	200.200	228.800	260.000	260.000
	Dodatni m ²	72,80	98,80	135,20	187,20	234,00	286,00	338,00	390,00	442,00	442,00
1000 - 1999	Osnova	80.600	106.600	148.200	205.400	257.400	312.000	369.200	423.800	481.000	481.000
	Dodatni m ²	70,20	88,40	124,80	174,20	218,40	262,60	312,00	353,60	403,00	403,00
2000 - 4999	Osnova	150.800	195.000	273.000	379.600	475.800	574.600	681.200	777.400	884.000	884.000
	Dodatni m ²	59,80	78,00	109,98	152,62	192,40	230,62	273,00	312,78	355,42	355,42
5000 - 9999	Osnova	330.200	429.000	603.200	837.200	1.053.000	1.266.200	1.500.200	1.716.000	1.950.000	1.950.000
	Dodatni m ²	56,16	71,76	101,92	140,92	176,80	213,20	252,20	288,08	327,60	327,60
10000 -	Osnova	611.000	787.800	1.112.800	1.541.800	1.937.000	2.332.200	2.761.200	3.156.400	3.588.000	3.588.000
	Dodatni m ²	46,28	60,06	84,50	117,52	147,42	177,32	210,08	240,24	273,00	273,00

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
5	260.000	66

- Primerljive, oddane hale se nahajajo na isti lokaciji kot ocenjevana nepremičnina – vrednostna raven 5.

Ponudba stanovanj za najem, na obravnavanem območju – oglasi se, na dan ocenjevanja, nahajajo na nepremičnine.net:

Stanovanje Prodaja Maribor - Studentci, Tabor

velikost od 45,00 do 65,00 m², letnik od 1950 do 1965

Razvrsti: lokacija | lokacija | cena | cena | m² | m² | ponudnik | datum vpisa |

TABOR



Prodaja: Stanovanje

Nadstropje: VP/3
Leto: 1959

51,5 m², 2-sobno, zgrajeno l. 1959, adaptirano l. 2020, VP/3 nad., prodamo. Cena: 139.990,00 EUR

51,50 m²
139.990,00 €

TABOR



Prodaja: Stanovanje

Nadstropje: VP/3
Leto: 1959

53 m², 2-sobno, zgrajeno l. 1959, adaptirano l. 2020, VP/3 nad., Za vas ali za naložbo s skrbnim dolgoročnim najemnikom...

53,00 m²
139.990,00 €

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Analiza oddaj stanovanj, na območju Maribora (k.o. Studenci in k.o. Tabor), v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

Nepremičnina:		Posel:		Lokacija:	
Del stavbe Stanovanje		Najemni Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve: 01.01.2021 - 05.06.2022		Katastrska občina: STUDENCI [560]	
Vključi samo poste v širokem naboru					
Fit					
Statistika Uredi					
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost		
Število podatkov	3,00	3,00	3,00		
Povprečna vrednost	566,67	9,75	56,10		
Standardni odklon	28,87	0,53	0,44		
Min vrednost	550,00	9,39	57,80		
Max vrednost	600,00	10,36	58,60		
<small>Vr podatkov: ETN, enotno ARVIO, pridržano dne 30.05.2022</small>					

Nepremičnina:		Posel:		Lokacija:	
Del stavbe Stanovanje Velikost: 60,00 m ² - 70,00 m ² Leto izgradnje: 1945 - 1970		Najemni Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve: 01.01.2021 - 05.06.2022		Katastrska občina: TABOR [559]	
Vključi samo poste v širokem naboru					
Uredi					
Statistika Uredi					
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost		
Število podatkov	1,00	1,00	1,00		
Povprečna vrednost	270,00	4,45	60,70		
Standardni odklon	nan	nan	nan		
Min vrednost	270,00	4,45	60,70		
Max vrednost	270,00	4,45	60,70		
<small>Vr podatkov: ETN, enotno ARVIO, pridržano dne 06.06.2022</small>					

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Tabela: Tržne najemnine za stanovanja na območju k.o. Studenci v obdobju 01/2021-05/2022, vir ARVIO:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeni vrednost	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	REN površine
45350	Stanovanje	660-4755-21	Pekrska cesta 60, Maribor	19.03.2021	600 €	/	2020	57,90 m ²	0,75
4631307	Stanovanje	660-4755-20	Pekrska cesta 60, Maribor	12.03.2021	600 €	/	2020	57,90 m ²	0,68
4631393	Stanovanje	660-4755-21	Pekrska cesta 60, Maribor	22.03.2021	550 €	/	2020	58,60 m ²	0,82

Po podatkih ARVIO znaša povprečna najemнина zgoraj navedenih stanovanjskih nepremičnin 9,75 €/m² brez DDV (povprečna površina 58,10 m² in povprečno leto gradnje 2020).

Tabela: Tržne najemnine za stanovanja na območju k.o. Tabor, v obdobju 01/2021-05/2022, vir ARVIO:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeni vrednost	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	REN površine
4645000	Stanovanje	659-4751-4	Lidijeva cesta 11, Maribor	03.03.2021	370 €	4,85 €/m ²	N/D	60,00 m ²	0,93

Izbor primerljivih oddaj:

Primerljiv najem 1 - najemina znaša z garažo na m² stanovanja 10,36 €/m² brez DDV.

Podatki o poslu

ID posla	531521
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.03.2021
Pogodbeni najemнина bruto	600 €
Pogodbeni najemнина netto	600 €
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Ne
Trajanje najema v mesecih	61
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Datum začetka najema	/
Datum prenehanja najema	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbeni površina
660-4755-27 - Pekrska cesta 60, Maribor Stanovanje, površina 57,90 m ²	57,90 m ²
660-4755-72 - / Garaža, površina 14,40 m ²	14,40 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobjena dne 04.03.2022



Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMap, analiza ARVIO

Primerljiv najem 2 - najemnina znaša z garažo na m² stanovanja 9,51 €/m² brez DDV.

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	531361	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	660-4755-20 - Pekrska cesta 60, Maribor Stanovanje, površina 57,80 m ²	57,80 m ²
Datum sklenitve pogodbe	12.05.2021	660-4755-70 - / Parkirni prostor, površina 14,40 m ²	14,40 m ²
Pogodbena najemnina bruto	550 €	<small>V podatkih ETR, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 06.03.2022</small>	
Pogodbena najemnina neto	550 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Vključenost obratovskih stroškov v najemnino	Ne		
Trajanje najema v mesecih	12	<small>V podatkih DURS, analiza ARVIQ</small>	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	<small>V podatkih OpenStreetMaps, analiza ARVIQ</small>	
Datum začetka najema	/		
Datum prenehanja najema	/		

Primerljiv najem 3 - najemnina znaša z garažo na m² stanovanja 9,39 €/m² brez DDV.

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	531360	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	660-4755-21 - Pekrska cesta 60, Maribor Stanovanje, površina 58,60 m ²	58,60 m ²
Datum sklenitve pogodbe	22.02.2021	660-4755-71 - / Parkirni prostor, površina 14,40 m ²	14,40 m ²
Pogodbena najemnina bruto	550 €	<small>V podatkih ETR, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 06.03.2022</small>	
Pogodbena najemnina neto	550 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Vključenost obratovskih stroškov v najemnino	Ne		
Trajanje najema v mesecih	12	<small>V podatkih DURS, analiza ARVIQ</small>	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	<small>V podatkih OpenStreetMaps, analiza ARVIQ</small>	
Datum začetka najema	/		
Datum prenehanja najema	/		

Primerljiv najem 4 - najemnina znaša na m² stanovanja 9,39 €/m² brez DDV.

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	643300	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	659-3470-4 - Ferkova ulica 1B, Maribor Stanovanje, površina 60,70 m ²	60,70 m ²
Datum sklenitve pogodbe	01.01.2021	Vi podatkov ETN, analiza ARVI2, pridobljeno dne 06.06.2022	
Pogodbena najemnina bruto	270 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	270 €		
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Ne	Vi podatkov BURS, analiza ARVI2	Vi podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI2
Trajanje najema v mesecih	24		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Datum začetka najema	/		

GOSTINSKI LOKALI:

Ponudba gostinskih lokalov za najem, na obravnavanem območju – oglasi se, na dan ocenjevanja, nahajajo na nepremicnine.net:

Poslovni prostor, Gostinski lokal, Oddaja Maribor - Studenci, Tabor

Razvrsti: lokacija ▲ | lokacija ▼ | cena ▲ | cena ▼ | m² ▲ | m² ▼ | ponudnik ▲ | datum vpisa ▼ |

STUDENCI



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/K+P+1
Leto: 2021

244,8 m²: gostinski lokal, s prehrano, novogradnja - zgr. l. 2021, P/K+P+1, **novi moderni poslovni prostori**, oddamo

244,80 m²
6.950,00 €/mesec

TABOR



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P
Leto: 1991

39,1 m²: gostinski lokal, zgrajen l. 1991, pritličje, Maribor - Tabor: oddamo opremljen gostinski poslovni prostor, odda.

39,10 m²
450,00 €/mesec

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Analiza oddaj gostinskih lokalov, na območju Maribora, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

Novo iskanje

Nepremičninac:
Del stavbe | Gostinski lokal |

Posel:
Najemini | Oddajanje na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2021 - 03.06.2022 |

Lokacija:
Občina: Maribor |

[Vidjuži vsa posla](#)

Statistika Uredi			
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost
Število podatkov	5,00	5,00	5,00
Povprečna vrednost	611,99	11,87	92,83
Standardni odklon	267,16	11,19	64,96
Min vrednost	261,01	4,21	27,00
Max vrednost	850,00	31,48	237,64

Vsi podatki iz ETN, analiza ARVIO pridobljena dne 05.06.2022

Širši izbor oddaj gostinskih lokalov, na območju Maribora, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m2 €	Letnica izgradnje	Pogodbena površina m ²	REN površine
#54321	Gostinski lokal	660-3090-1	Sokoljska ulica 56, Maribor	09.06.2021	897 € + DDV	9,15 €/m ² + DDV	1990	98,00 m ² ± 0,00 m ² (05.98.00 m ²) ± 0,00 m ²	0,73 (0,44-0,90 m ²) (0,37-0,91 m ²)
#68748	Gostinski lokal	680-1049-1	Klemenčeva ulica 26A, Maribor	26.08.2021	261 €	5,26 €/m ²	1980	49,60 m ² ± 0,00 m ² (05.49.60 m ²) ± 0,00 m ²	1,00 (0,99-1,00 m ²) (0,99-1,00 m ²)
#631267	Drugo	681-1657-2	Čufarjeva cesta 70, Maribor	30.09.2021	850 €	/	1990	8,30 m ² ± 0,00 m ² (06.85.60 m ²) ± 0,00 m ²	1,00 (0,99-1,00 m ²) (0,99-1,00 m ²)
#643560	Gostinski lokal	676-2305-1	Daulsenjeva cesta 23, Maribor	16.05.2022	1.000 € + DDV	4,21 €/m ² + DDV	1954	237,64 m ² ± 0,00 m ² (06.237.64 m ²) ± 0,00 m ²	1,00 (0,99-1,00 m ²) (0,99-1,00 m ²)
#653075	Gostinski lokal	699-14-160	Dambarska ulica 89, Maribor	01.04.2022	481 € + DDV	/	2008	51,90 m ² ± 0,00 m ² (05.51.90 m ²) ± 0,00 m ²	1,00 (0,99-1,00 m ²) (0,99-1,00 m ²)


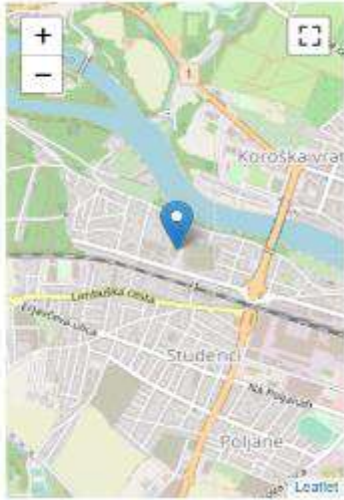
Vsi podatki iz ETN, analiza ARVIO pridobljena dne 06.06.2022

Po podatkih ARVIO znaša najemnina zgoraj navedene gostinske lokale 5,97 €/m² brez DDV (povprečna oddana površina 102,54 m², leto gradnje 1995).


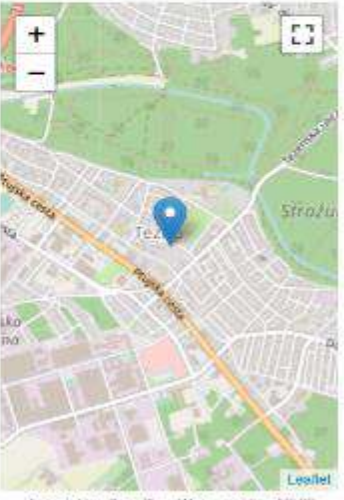
Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Ožji izbor realiziranih oddaj gostinskih lokalov v najem:



Realiziran najem 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	543311	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	660-3090-1 - Sokolska ulica 58, Maribor Gostinski lokal, površina 98,00 m ²	98,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	09.06.2021	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Pogodbena najemnina bruto	897 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	735 €		
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Trajanje najema v mesecih	110	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Stopnja DDV	22,0%	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Datum začetka najema	/	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	

Realiziran najem 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	580743	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	680-1049-1 - Keleminova ulica 26A, Maribor Gostinski lokal, površina 49,60 m ²	49,60 m ²
Datum sklenitve pogodbe	26.08.2021	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Pogodbena najemnina bruto	261 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	261 €		
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Trajanje najema v mesecih	12	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	
Datum začetka najema	/	Vir podatkov: E.TN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 06.06.2022	

Realiziran najem 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	643560	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	678-2305-1 - Jadranska cesta 23, Maribor (Gostinski lokal, površina 237,54 m²)	237,64 m²
Datum sklenitve pogodbe	15.03.2022	Vir podatkov ETM, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 06.06.2022	
Pogodbena najemnina bruto	1.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	820 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ
Trajanje najema v mesecih	37		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Ponudba upravnih -pisarniških prostorov za najem, na obravnavanem območju – oglasi se, na dan ocenjevanja, nahajajo na nepremicnine.net:

Poslovni prostor, Pisarna, Oddaja Maribor - Studentci, Tabor

Razvrsti: lokacija | lokacije | cena | cena | m2 | m2 | ponudnik | datum vpisa |

STUDENTCI



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: 1/K+P+1

Leto: 2021

75,82 m2, pisarna, novogradnja - zgc L 2021, 1/K+P+1, **najboljše pisarne v mestu ta tip**, oddamo: Cena: 1.298,00 EUR

75,82 m2
1.299,00 €/mesec

TABOR



Oddaja: Poslovni prostor


Leto: 2008

15 m2, pisarna, zgrajena l. 2008, Poslovni prostor iz recepcijo na Taboru, oddamo: Cena: 150,00 EUR/mes

15,00 m2
150,00 €/mesec

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

TABOR




Oddaja: Poslovni prostor
Nadstropje: 1
Leto: 1997

70 m2, pisarna, v stavbi zgrajeni l. 1997, 1. nad., oddamo.
 Cena: 700,00 EUR/mes

70,00 m2
700,00 €/mesec

TABOR




Oddaja: Poslovni prostor
Nadstropje: P
Leto: 1995

75 m2, pisarna, zgrajena l. 1995, poltipe, oddamo. Cena:
 100,00 EUR/mes.

75,00 m2
100,00 €/mesec

TABOR




Oddaja: Poslovni prostor
Nadstropje: 1
Leto: 1994

194,9 m2, pisarna, v stavbi zgrajeni l. 1994, odprana l.
 2020, 1. nad., oddamo. Cena: 10,00 EUR/m2/mes

194,90 m2
10,00 €/m2/mesec

TABOR, LJUBLJANSKA, OB UKČ



Oddaja: Poslovni prostor
Nadstropje: 6/8
Leto: 1980

287,7 m2, pisarna, zgrajena l. 1980, 6/8 nad., oddamo.
 Cena: 6,90 EUR/m2/mes

287,70 m2
6,90 €/m2/mesec

Analiza oddaj pisarn na območju Mestne občine Maribor, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

Nepremičnina: Del stavbe | Pisarniški prostor, Prostor za poslovanje s strankami | Velikost: 100,00 m² - m² | **Posel:** Najemni | Oddajanje na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2021 - 30.04.2022 | **Lokacija:** Občina: Maribor |

[Vrjajo: vse posle](#)

Statistika			
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost
Število podatkov	22,00	22,00	22,00
Povprečna vrednost	1.450,56	7,31	228,60
Standardni odklon	1.057,21	4,65	121,06
Min vrednost	160,00	1,44	114,76
Max vrednost	4.254,10	21,55	480,00

Vse podatke v TN: orisim-ARVIO_prijateljska-04-01-05-2022

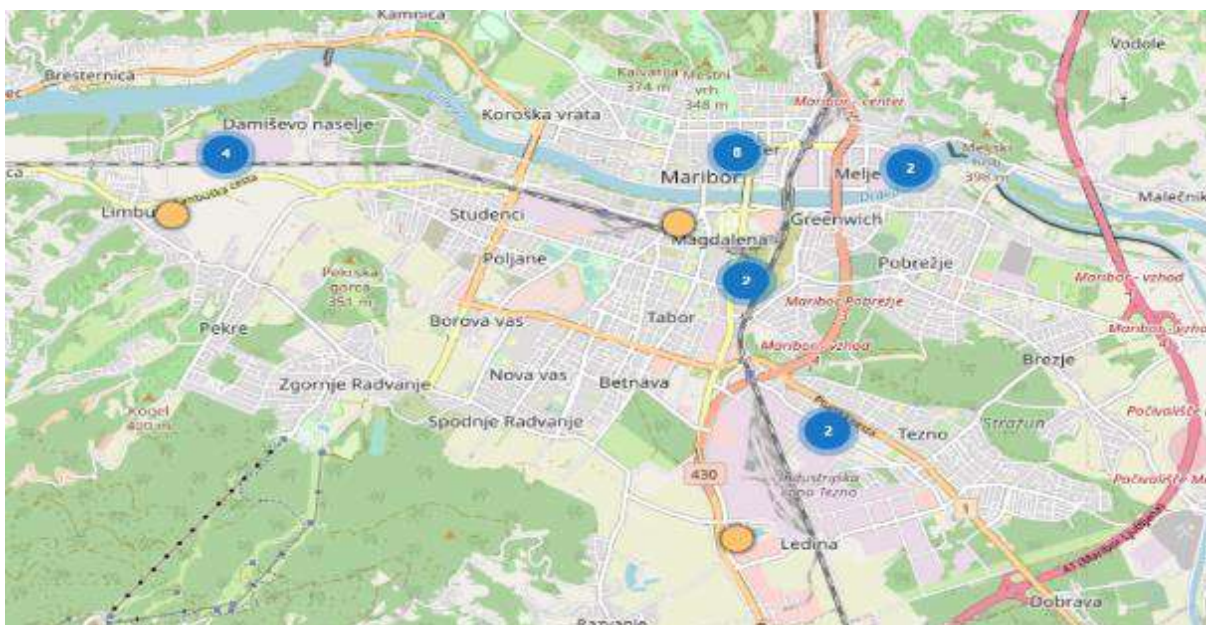
Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Tabela izbor oddaj pisarn in storitvenih lokalov, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeni vrednost €	Cena/m ² €	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	REK površina
4529428	Pisarniški prostori	657-1384-19	Partizanska cesta 5, Maribor	12.01.2021	2.265 €	9,64 €/m ²	1963	232,90 m ² 2.020 m ² (05) 342,90 m ²	100 N: 232,90 m ² (0) 342,90 m ²
4529126	Prostor za poslovanje s strankami	657-1268-14	Partizanska cesta 42, Maribor	27.01.2021	2.730 €	13,98 €/m ²	1934	205,50 m ² 2.020 m ² (05) 305,50 m ²	100 N: 205,50 m ² (0) 305,50 m ²
4531518	Pisarniški prostori	657-1016-1	/	12.03.2021	755 €	6,00 €/m ²	1960	125,84 m ² 2.020 m ² (05) 151,11 m ²	0,64 N: 237,00 m ² (0) 343,00 m ²
4538951	Pisarniški prostori	657-1033-1	Limboška cesta 35, Maribor	08.03.2021	800 €	1,67 €/m ²	1980	480,00 m ² 2.020 m ² (05) 480,00 m ²	0,52 N: 190,00 m ² (0) 300,00 m ²
4539452	Drugo	657-1037-10	Ulica slovenske osamosvojitve 2, Maribor	17.02.2021	5.190 €	/	1960	60,70 m ² 2.020 m ² (05) 802,00 m ²	100 N: 43,00 m ² (0) 292,00 m ²
4539130	Pisarniški prostori	657-1024-1	Bravčeva ulica 36, Maribor	08.04.2021	350 €	2,69 €/m ²	1950	130,00 m ² 2.020 m ² (05) 130,00 m ²	0,95 N: 130,00 m ² (0) 130,00 m ²
4539088	Pisarniški prostori	657-1508-130	Partizanska cesta 15A, Maribor	23.05.2021	826 €	6,00 €/m ²	1919	165,30 m ² 2.020 m ² (05) 165,30 m ²	0,98 N: 165,30 m ² (0) 165,30 m ²
4541907	Pisarniški prostori	657-64-6	Čezsota cesta 41, Ptuj	26.05.2021	300 €	2,39 €/m ²	1900	125,74 m ² 2.020 m ² (05) 151,49 m ²	100 N: 125,74 m ² (0) 151,49 m ²
4543069	Pisarniški prostori	657-1262-3	Limboška naselje 1E, Limbuš	31.05.2021	1.575 €	10,98 €/m ²	1960	143,48 m ² 2.020 m ² (05) 143,48 m ²	100 N: 143,48 m ² (0) 143,48 m ²
4543094	Pisarniški prostori	657-1262-4	Limboška naselje 2E, Limbuš	01.04.2021	195 €	1,44 €/m ²	1915	135,05 m ² 2.020 m ² (05) 141,85 m ²	100 N: 135,05 m ² (0) 141,85 m ²
4543408	Pisarniški prostori	657-1262-3	Limboška naselje 1E, Limbuš	10.05.2021	801 €	7,00 €/m ²	1960	114,76 m ² 2.020 m ² (05) 114,76 m ²	100 N: 114,76 m ² (0) 114,76 m ²
4543470	Pisarniški prostori	657-12-148	Tovarna cesta 6B, Ravnice	01.02.2021	1.000 €	21,55 €/m ²	1945	140,50 m ² 2.020 m ² (05) 140,50 m ²	100 N: 140,50 m ² (0) 140,50 m ²
4552100	Pisarniški prostori	657-1673-1	Črna na Koroškem 33, Maribor	15.07.2021	3.511 €	9,75 €/m ²	1914	365,59 m ² 2.020 m ² (05) 365,59 m ²	0,88 N: 337,00 m ² (0) 390,50 m ²
4552838	Pisarniški prostori	657-1026-1	/	08.09.2021	754 €	6,00 €/m ²	1960	125,67 m ² 2.020 m ² (05) 151,11 m ²	0,64 N: 237,00 m ² (0) 343,00 m ²
4556924	Pisarniški prostori	657-1022-34	Čezsota cesta 41A, Ptuj	10.06.2021	1.456 €	4,33 €/m ²	1984	336,00 m ² 2.020 m ² (05) 336,00 m ²	1,00 N: 336,00 m ² (0) 336,00 m ²
4564977	Prostor za poslovanje s strankami	657-2318-038	Črna cesta 8, Maribor	12.11.2021	1.095 €	8,00 €/m ²	1992	137,00 m ² 2.020 m ² (05) 137,00 m ²	0,99 N: 137,00 m ² (0) 137,00 m ²
4580950	Prostor za poslovanje s strankami	657-420-112	Ulica mesta Ptuj 218, Maribor	02.11.2021	1.708 €	6,22 €/m ²	1970	274,80 m ² 2.020 m ² (05) 274,80 m ²	0,90 N: 174,00 m ² (0) 240,00 m ²
4570670	Pisarniški prostori	657-3716-27	Zagrebška cesta 45A, Maribor	01.11.2021	1.686 €	/	1905	17,00 m ² 2.020 m ² (05) 341,67 m ²	1,00 N: 17,00 m ² (0) 17,00 m ²
4535047	Prostor za poslovanje s strankami	658-2008-1	Strossmayerjeva ulica 17, Maribor	09.12.2021	560 €	6,21 €/m ²	1880	154,50 m ² 2.020 m ² (05) 154,50 m ²	1,00 N: 154,50 m ² (0) 154,50 m ²
4540266	Prostor za poslovanje s strankami	657-2716-033	Tišova cesta 8, Maribor	08.03.2022	1.984 €	7,42 €/m ²	1992	267,49 m ² 2.020 m ² (05) 267,49 m ²	0,99 N: 172,50 m ² (0) 180,70 m ²
4541680	Pisarniški prostori	658-669-3	Zagrebška cesta 23, Maribor	07.02.2022	1.349 €	11,99 €/m ²	1960	116,40 m ² 2.020 m ² (05) 116,40 m ²	1,00 N: 116,40 m ² (0) 116,40 m ²

Vir podatkov: LWM analize ARVIO, pridobljeno leta 01/01/2022



Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci



Po podatkih ARVIO znaša najemnina zgoraj navedene poslovne prostore 6,27 €/m² brez DDV povprečje 21 oddaj znaša: oddana površina 230,31 m², leto gradnje 1962, oddano obdobje: od 7,00 mesecev do nedoločen čas).

Ožji izbor realiziranih oddaj poslovnih prostorov v najem:

Realiziran najem 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	640268	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	657-2318-833 - Titova cesta 8, Maribor Prostori za poslovanje s strankami, površina 267,42 m ²	267,42 m ²
Datum sklenitve pogodbe	08.03.2022	Vir podatkov ETR, analiza ARVIO; prebrskano dne 01.05.2022	
Pogodbena najemnina bruto	1984 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	1984 €		
Vključenost obratovnih stroškov v najemino	Da	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO	
Trajanje najema v mesecih	39	Vir podatkov OpenStreetMap, analiza ARVIO	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Datum začetka najema	/		

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Realiziran najem 2:

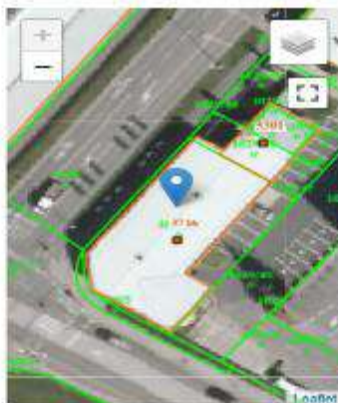
Podatki o poslu	
ID posla	656602
Vrsta posla	Oddajanje na prustem lgu
Datum sklenitve pogodbe	01.01.2022
Pogodbeni najemina bruto	1.686 €
Pogodbeni najemina neto	1.686 €
Vključenost obratovnih stroškov v najemino	Ne
Trajanje najema v mesecih	/
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunah
Datum začetka najema	/
Datum prenehanja najema	/

Vsebina posla:

Nepremičnina	Pogodbeni površina
660-3716-2 - Zagrebška cesta 83A, Maribor Pisarniški prostori, površina 17,00 m ²	17,00 m ²
660-3716-3 - Zagrebška cesta 83A, Maribor Tehnični ali prenosni prostori, površina 15,60 m ²	15,60 m ²
660-3716-1 - Zagrebška cesta 83A, Maribor Prostori za poslovanje s strankami, površina 809,00 m ²	409,00 m ²

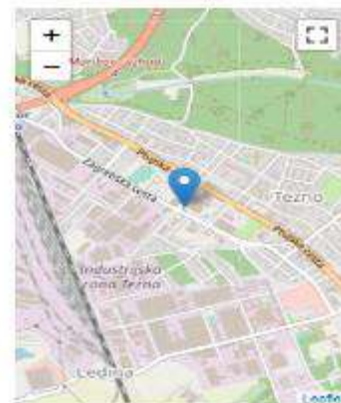
Vir podatkov: ETR, analiza ARVIQ, pridobjena dne 01.06.2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov: GPRS, analiza ARVIQ

Lokacija



Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza ARVIQ

Realiziran najem 3:

Podatki o poslu	
ID posla	630950
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	02.11.2021
Pogodbeni najemina bruto	1.708 €
Pogodbeni najemina neto	1.400 €
Vključenost obratovnih stroškov v najemino	Da
Trajanje najema v mesecih	/
Stopnja DDV	22,0%
Datum začetka najema	/

Vsebina posla:

Nepremičnina	Pogodbeni površina
659-420-112 - Ulica moše pijada 21B, Maribor Prostori za poslovanje s strankami, površina 274,80 m ²	274,80 m ²

Vir podatkov: ETR, analiza ARVIQ, pridobjena dne 01.06.2022

Ortofoto posnetek





Vir podatkov: GPRS, analiza ARVIQ

Lokacija

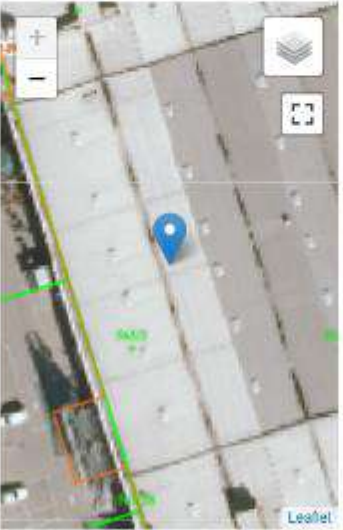



Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza ARVIQ



Realiziran najem 4:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	552838	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	661-1206-1 - / Pisarniški prostori, površina 125,67 m ²	125,67 m ²
Datum sklenitve pogodbe	08.09.2021	<i>Vr podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 17.03.2022</i>	
Pogodbatna najemnina bruto	754 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	618 €		
Vključenost obratovanih stroškov v najemnino	Da	<small>Vr podatkov GURS, analiza ARVIQ</small>	<small>Vr podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ</small>
Trajanje najema v mesecih	11		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		



Realiziran najem 5:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	543410	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	679-37-243 - Tržaška cesta 65, Razvanje Pisarniški prostori, površina 140,50 m ²	140,50 m ²
Datum sklenitve pogodbe	01.07.2021	<i>Vr podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 07.05.2022</i>	
Pogodbatna najemnina bruto	3.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	2.459 €		
Vključenost obratovanih stroškov v najemnino	Ne	<small>Vr podatkov GURS, analiza ARVIQ</small>	<small>Vr podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ</small>
Trajanje najema v mesecih	18		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Realiziran najem 6:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	543408	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	661-1262-3 - Limbuško nabrežje 15, Limbuš	114,76 m ²
Datum sklenitve pogodbe	19.05.2021	Pisarniški prostori, površina 114,76 m ²	
Pogodbena najemnina bruto	803 €	Vir podatkov: ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 01.05.2022	
Pogodbena najemnina neto	803 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne		
Trajanje najema v mesecih	7	Vir podatkov: QARS, analiza ARVIQ	Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza ARVIQ
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Datum začetka najema	/		

Realiziran najem 7:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	643069	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	661-1262-3 - Limbuško nabrežje 15, Limbuš	143,48 m ²
Datum sklenitve pogodbe	31.05.2021	Pisarniški prostori, površina 143,48 m ²	
Pogodbena najemnina bruto	1.575 €	Vir podatkov: ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 01.05.2022	
Pogodbena najemnina neto	1.291 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne		
Trajanje najema v mesecih	7	Vir podatkov: QARS, analiza ARVIQ	Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza ARVIQ
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Ponudba skladiščnih prostorov za najem, na obravnavanem območju – oglasi se, na dan ocenjevanja, nahajajo na nepremičnine.net:

Oddaja > Podravska > Maribor > Studenci, Tabor > Poslovni prostor > Delavnica, Skladišče

Parametri iskanja: [-]

[-] Posredovanje: Oddaja
[-] Vrsta: Poslovni prostor
[-] Regija: Podravska

Št. ustreznih oglasov: 0

Poskusite spremeniti iskalne pogoje ali uporabite iskanje po ključnih besedah (zgoraj)

Analiza oddaj industrijskih in skladiščnih objektov ali delov objekta, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:

Novo iskanje

Nepremičnina: Del stavba | Industrijski prostori | Posel: Najemni | Oddajanje na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2021 - 12.04.2022 | Lokacija: Občina: Maribor

Vključi vse posle

Statistika Limf

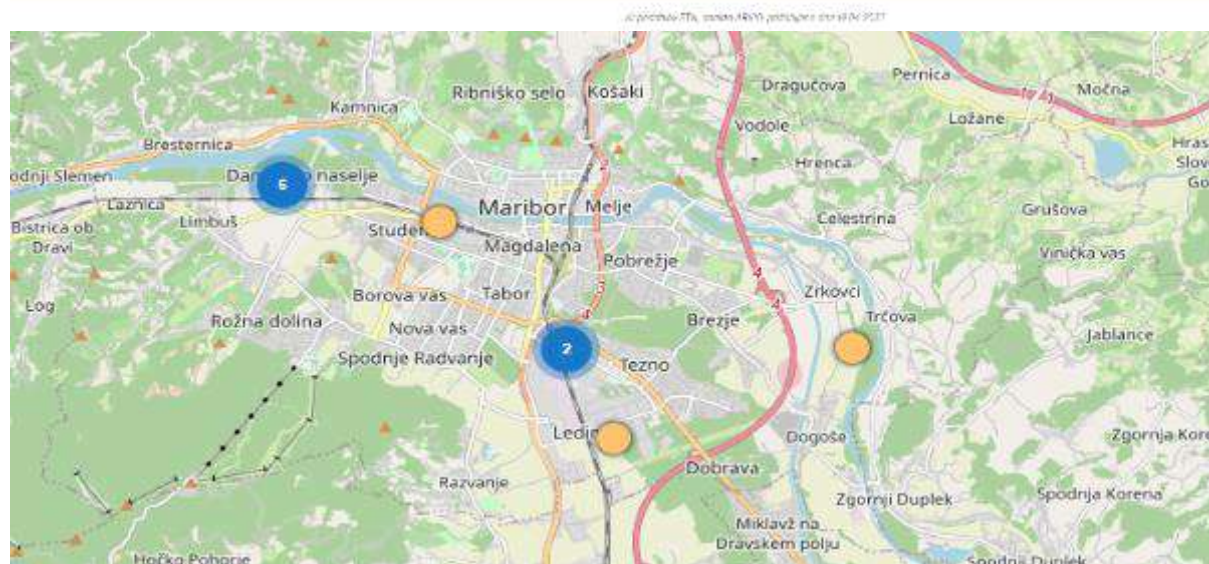
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost
Število podatkov	12,00	12,00	12,00
Povprečna vrednost	925,01	5,25	324,58
Standardni odklon	758,68	3,85	116,94
Min vrednost	300,00	1,60	100,00
Max vrednost	2.214,13	12,63	500,00

19 podatkov (77% enovzo A2/A3) posredovano dne 10.04.2022

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Širši izbor oddaj poslovno-skladiščnih objektov, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju 01/2021- 05/2022 – vir ARVIO:


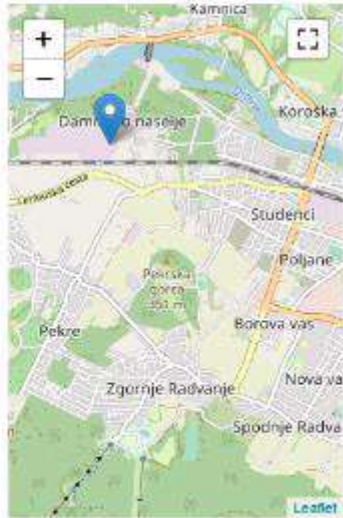
ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m ² €	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REI površina
#538090	industrijski prostor	661-975-1	/	19.05.2021	377 € ± DDV	3,89 €/m ² ± DDV	1970	107,62 m ² ± DDV m ² 108,1206 m ²	100 N: 543,20 m ² U: 543,20 m ²
#543254	industrijski prostor	660-270-2	/	28.05.2021	366 € ± DDV	3,66 €/m ² ± DDV	1920	100,00 m ² ± DDV m ² 101,1903 m ²	100 N: 2700,70 m ² U: 2700,70 m ²
#552793	industrijski prostor	661-975-1	/	27.05.2021	2.704 € ± DDV	9,52 €/m ² ± DDV	1970	284,00 m ² ± DDV m ² 284,00 m ²	100 N: 543,20 m ² U: 543,20 m ²
#543569	industrijski prostor	662-402-1	/	01.09.2021	1.769 € ± DDV	/	1962	150,00 m ² ± DDV m ² 150,00 m ²	100 N: 150,70 m ² U: 150,70 m ²
#567418	industrijski prostor	661-1457-1	/	01.10.2021	2.274 € ± DDV	12,63 €/m ² ± DDV	2027	180,00 m ² ± DDV m ² 180,00 m ²	100 N: 247,80 m ² U: 247,80 m ²
#631463	industrijski prostor	660-4462-1	/	26.12.2021	660 € ± DDV	/	2003	300,00 m ² ± DDV m ² 300,00 m ²	100 N: 370,70 m ² U: 370,70 m ²
#537602	industrijski prostor	660-3368-1	/	10.12.2021	527 € ± DDV	3,31 €/m ² ± DDV	1944	159,00 m ² ± DDV m ² 159,00 m ²	100 N: 159,00 m ² U: 159,00 m ²
#631671	industrijski prostor	661-1457-1	/	27.10.2021	2.440 € ± DDV	4,88 €/m ² ± DDV	2001	500,00 m ² ± DDV m ² 500,00 m ²	100 N: 500,20 m ² U: 500,20 m ²
#625780	industrijski prostor	660-270-2	/	17.12.2021	976 € ± DDV	4,88 €/m ² ± DDV	1920	200,00 m ² ± DDV m ² 200,00 m ²	100 N: 2000,20 m ² U: 2000,20 m ²
#656424	industrijski prostor	661-975-1	/	31.02.2022	380 € ± DDV	1,60 €/m ² ± DDV	1970	238,20 m ² ± DDV m ² 238,20 m ²	100 N: 543,20 m ² U: 543,20 m ²
#543528	industrijski prostor	661-975-1	/	28.03.2022	440 € ± DDV	2,58 €/m ² ± DDV	1970	170,00 m ² ± DDV m ² 170,00 m ²	100 N: 543,20 m ² U: 543,20 m ²



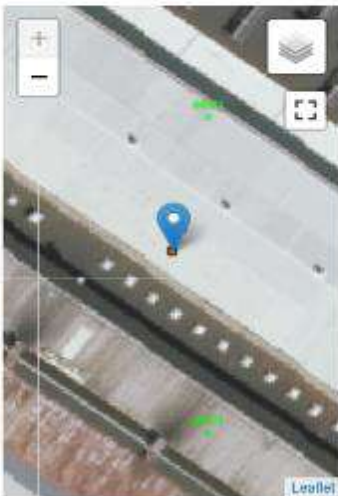
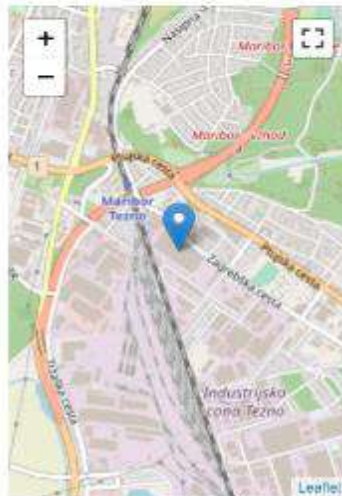
Po podatkih ARVIO znaša najemnina za zgoraj navedene objekte 3,85 €/m² brez DDV (povprečna oddana površina 253,54 m², leto gradnje 1969).

Ožji izbor realiziranih oddaj poslovnih prostorov v najem:

Primerljiv najem 1:


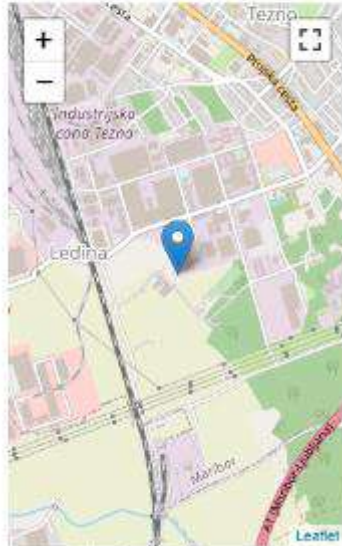
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	643628	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	661-975-1 - / Industrijski prostori, površina 176,00 m ²	176,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	28.03.2022	Vir podatkov ETN: analiza ARVI0, pridobljeno dne 19.04.2022.	
Pogodbena najemnina bruto	440 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	361 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov GURS: analiza ARVI0.	Vir podatkov OpenStreetMaps: analiza ARVI0.
Trajanje najema v mesecih	11		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Primerljiv najem 2:


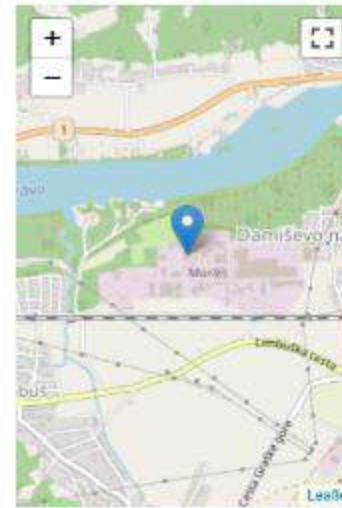
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	655780	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	680-270-2 - / Industrijski prostori, površina 200,00 m ²	200,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	17.12.2021	Vir podatkov ETN: analiza ARVI0, pridobljeno dne 07.02.2022.	
Pogodbena najemnina bruto	976 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	800 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov GURS: analiza ARVI0.	Vir podatkov OpenStreetMaps: analiza ARVI0.
Trajanje najema v mesecih	12		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Primerljiv najem 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	631602	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	680-3368-1 - / Industrijski prostori, površina 159,00 m ²	159,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	10.12.2021	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 19.04.2022	
Pogodbena najemnina bruto	527 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	432 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne	Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ
Trajanje najema v mesecih	12		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Primerljiv najem 4:


Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	631671	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	661-1487-1 - / Industrijski prostori, površina 500,00 m ²	500,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	27.10.2021	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 07.02.2022	
Pogodbena najemnina bruto	2.440 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena najemnina neto	2.000 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Da	Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ
Trajanje najema v mesecih	12		
Stopnja DDV	22,0%		
Datum začetka najema	/		

Primerljiv najem 5:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla:	560569	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla:	Oddajanje na prostem trgu	682-472-1 - / Industrijski prostori, površina 150,00 m ²	150,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe:	01/09/2021	682-472-1 - / Industrijski prostori, površina 150,00 m ²	150,00 m ²
Pogodbena najemnina bruto:	1.769 €	682-470-1 - Pri vrtnariji 63, Zrkovci Pisarniški prostori, površina 20,00 m ²	20,00 m ²
Pogodbena najemnina neto:	1.450 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino:	Da		
Trajanje najema v mesecih:	/		
Stopnja DDV:	22,0%		
Datum začetka najema:	/		
Datum prenehanja najema:	/		
Opomba o poslu:	/		


Vir podatkov ETR, analiza ARVI0, pridobljena dne 19/04/2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija



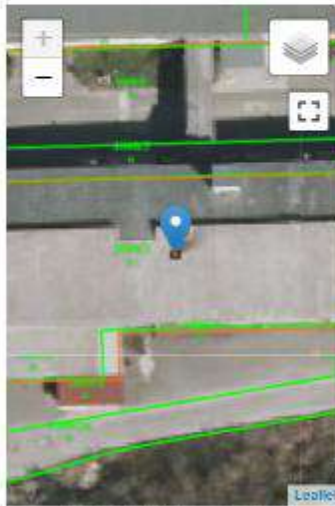
Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0

Primerljiv najem 6:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla:	552793	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla:	Oddajanje na prostem trgu	661-975-1 - / Industrijski prostori, površina 284,00 m ²	284,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe:	27.08.2021		
Pogodbena najemnina bruto:	2.704 €		
Pogodbena najemnina neto:	2.216 €		
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino:	Da		
Trajanje najema v mesecih:	11		


Vir podatkov ETR, analiza ARVI0, pridobljena dne 01/02/2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0

Primerljiv najem 7:

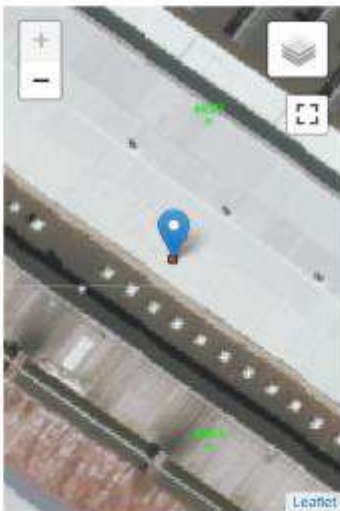
Podatki o poslu	
ID posla	543254
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	28.05.2021
Pogodbena najemnina bruto	366 €
Pogodbena najemnina neto	300 €
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Da
Trajanje najema v mesecih	24
Stopnja DDV	22.0%
Datum začetka najema	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
680-270-2 / Industrijski prostori, površina 100,00 m ²	100,00 m ²

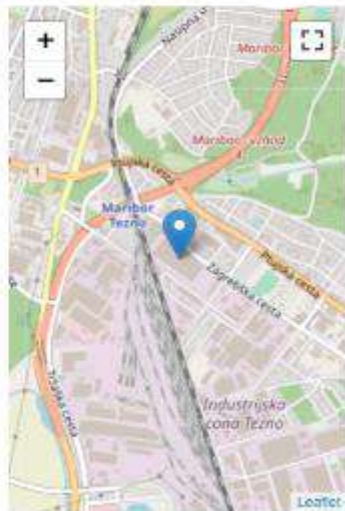
Vir podatkov ETR, analiza ARVIQ, pridobena dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov: GURS, analiza ARVIQ

Lokacija



Vir podatkov: OpenStreetMaps, analiza ARVIQ

Primerljiv najem 8:

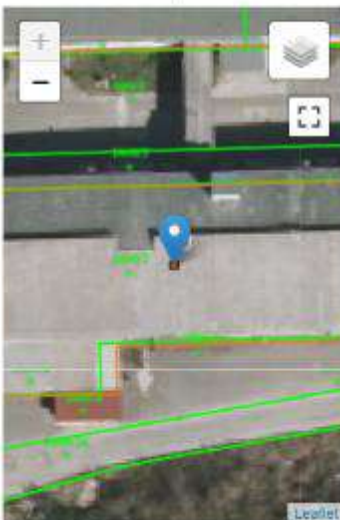
Podatki o poslu	
ID posla	538590
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.05.2021
Pogodbena najemnina bruto	377 €
Pogodbena najemnina neto	309 €
Vključenost obratovnih stroškov v najemnino	Da
Trajanje najema v mesecih	11
Stopnja DDV	22.0%
Datum začetka najema	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
661-975-1 - / Industrijski prostori, površina 107,62 m ²	107,62 m ²


Vir podatkov ETR, analiza ARVIQ, pridobena dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov: GURS, analiza ARVIQ

Lokacija



Vir podatkov: OpenStreetMaps, analiza ARVIQ

Oddaja športnih objektov - igrišča s tribunami

Pri določitvi najemnine izhajam iz podatkov, pridobljenih s strani solastnika športnih objektov in najemnika dela objektov-teniških igrišč. Upoštevani so prihodki od oddaj kapacitet na enoto (uro), zasedenost kapacitet na letni ravni, upoštevaje odbitek za materialne stroške in stroške dela – podatki so pridobljeni s strani računovodstva holdinga (25%-35%).

Cenik za športna igrišča in tabela zasedenosti igrišč (vir Javni zavod športni objekti Maribor in Holding Maribor)

OBJEKTI KONCESIONARJA ŠPORT MARIBOR d.o.o.	CENA NA ENOTO	CENIK ZA PROGRAME LPŠ 2022
5. ŠPORTNI PARK TABOR		
5.1. Atletski stadion		
5.1.1. Licenciran stadion		
5.1.1.1. Licenciran stadion 1/1	45,00 €	40,50 €
5.1.1.2. Licenciran stadion - vadbeni skupina na uro	12,00 €	10,80 €
5.1.2. Pomožno travnato igrišče – lokostrelstvo	45,00 €	40,50 €
5.1.3. Telovadnica z utežmi	20,00 €	18,00 €
5.2. Nogometna igrišča		
5.2.1. Glavno igrišče naravna trava	150,00 €	135,00 €
5.2.2. Pomožno igrišče 1 – Jug		
5.2.2.1. Pomožno igrišče 1 – Jug 1/2	50,00 €	45,00 €
5.2.2.2. Pomožno igrišče 1 – Jug 1/1	90,00 €	81,00 €
5.2.3. Pomožno igrišče 2 – Sever		
5.2.3.1. Pomožno igrišče 2 – Sever 1/2	50,00 €	45,00 €
5.2.3.2. Pomožno igrišče 2 – Sever 1/1	90,00 €	81,00 €
5.2.4. Veliko igrišče z umetno travo		
5.2.4.1. Veliko igrišče z umetno travo 1/2	30,00 €	27,00 €
5.2.4.2. Veliko igrišče z umetno travo 1/1	50,00 €	45,00 €
5.2.5. Malo igrišče z umetno travo z bando	25,00 €	22,50 €
5.3. Večnamenska športna dvorana Tabor		
5.3.1. Večnamenska športna dvorana Tabor 1/2	35,00 €	31,50 €
5.3.2. Večnamenska športna dvorana Tabor 1/1	60,00 €	54,00 €
5.4. Teniška igrišča		
5.4.1. Teniška igrišča 1/10	6,50 €	5,85 €
5.4.2. Teniška igrišča 2/10	13,00 €	11,70 €
5.4.3. Teniška igrišča 3/10	19,50 €	17,55 €
5.4.4. Teniška igrišča 4/10	26,00 €	23,40 €
5.4.5. Teniška igrišča 5/10	32,50 €	29,25 €
5.4.6. Teniška igrišča 6/10	39,00 €	35,10 €
5.4.7. Teniška igrišča 7/10	45,50 €	40,95 €
5.4.8. Teniška igrišča 8/10	52,00 €	46,80 €
5.4.9. Teniška igrišča 9/10	58,50 €	52,65 €
5.4.10. Teniška igrišča 10/10	65,00 €	58,50 €
5.5. Teniška dvorana		
5.5.1. Teniška dvorana 1/3	15,00 €	13,50 €
5.5.2. Teniška dvorana 2/3	30,00 €	27,00 €
5.5.3. Teniška dvorana 3/3	45,00 €	40,50 €

OBJEKTI IN ZASEDENOST OBJEKTOV V ŠPORTNEM PARKU TABOR

PROSTOR / OBJEKT	LPŠ (od ure - do ure)	ŠOLA + REKREACIJA	MESEČNO / LETNO
Večnamenska dv. v ŠP Tabor	15.00 – 19.00 = 4 ure	7.00 – 14.00 in 20.00 – 22.00 = 9 ur	10 mes. / 2600 ur
Atletski stadion Poljana	09.00 – 11.00; 15.00 – 20.00 = 7 ur	9.00 – 11.00 in 18.00 – 19.00 = 3 ure	9 mes. / 1800 ur
Nogometna igrišča ŠP Tabor			
- glavno igrišče	11.00 – 13.00 in 15.00 – 18.00 = 5 ure		7 mes. / 140 ur
- umetna trava (veliko)	15.30 – 21.30 = 6 ur		8,5 mes. / 1296 ur
- pomožno igrišče JUG	15.30 – 20.30 = 5 ur		8 mes. / 800 ur
- pomožno igrišče SEVER	15.30 – 18.30 = 3 ur	18.00 – 19.00 = 1 ura	8 mes. / 640 ur
- malo igrišče z bando	15.30 – 17.30 = 2 ur		6 mes. / 240 ur
Košarkarsko igrišče Gorana Dragiča		8.00 – 10.00 in 16.00 – 21.00 = 7 ur	8,5 mes. / 1487,5 ur
Teniška igrišča v ŠP Tabor			
- dvorana s 3 igrišči	8.00 – 12.00 in 15.00 – 18.00 = 6 ur	18.00 – 20.00 = 2 uri	6 mes. / 960 ur

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Izračuni:

Parcelna številka 1430, k.o. 660-Studenci

Na zemljišču se nahaja atletski stadion, pomožni objekti (ID stavbe 660-1113, 660-2800) so vključeni v najem.

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Atletski stadion s tribuno in spremljajočimi objekti	1 kom	45,00	1890 ur/letno

Parcelna številka 1431/1, k.o. 660-Studenci

OBJEKT FITNES, DELAVNICA Z NADSTREŠKOM ID stavbe 660-1112

Tabela oddaj skladiščnih objektov v letu 2021-2022:

Najem:ID	Lokacija	Datum oddaje	Oddana površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ²
1:643628	Limbuš	28.03.2022	176,00	1970	2,05
2:635780	Tezno	17.12.2021	200,00	1920/1985=1925	4,00
3:631602	Tezno	10.12.2021	159,00	1944	2,71
4:631671	Limbuš	27.10.2021	500,00	2007	4,00
5:560569	Zrkovci	01.09.2021	320,00	1960,1966/2003,2021=1976	4,53
6:552793	Limbuš	27.08.2021	284,00	1970	7,80
7:543254	Tezno	28.05.2021	100,00	1920/1985=1925	3,00
8:538590	Limbuš	19.05.2021	107,62	1970	2,87
Povprečje			230,83	1961	3,87
Fitnes z delavnico in nadstreškom			186,73	1960/2019=1975	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			0%		
Fizično stanje in namembnost nadstrešek				4%	
Skupno 4%					
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve zaokr.					4,00

*upoštevajo se uteži obnov po tabelah GURS – obnove kratkotrajnih elementov in delitev na KE/DE=60:40

PROSTOR	POVRŠINA m ²	€/m ² /mesec
Fitnes	72,35	4,00
Drugi prostori (delavnica, nadstrešek)	114,38	4,00

Parcelna številka 1432, k.o. 660-Studenci

BLAGAJNA PRI VHODU V ATLETSKI STADION (ID 1120)

Upravni prostori

Najem posla	ID	Lokacija	Datum oddaje	Oddana površina v m2	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m2 brez DDV
1:640268		Center	08.03.2022	267,42	1992	7,42
2:635602		Tezno	01.01.2022	441,60	1995	3,82
3:630950		Tabor	02.11.2021	274,80	1970/1986=1980	5,09
4:552838		Limbuš	08.09.2021	125,67	1960	4,92
5:543410		Razvanje	01.07.2021	140,50	1995/2000=1998	17,50
6:543408		Limbuš	19.05.2021	114,76	1980/1983=1982	7,00
7:543069		Limbuš	31.05.2021	143,48	1980/1983=1982	9,00
Povprečje				215,46	1984	7,82
Izbran najem 4				125,67	1960	4,92
Upravni prostori v stavbi 660-1120				20,70	1965	?
Prilagoditve v %						
Lokacija	0%					
Velikost				6%		
Fizično stanje					5%	
Skupno 11%						
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve-poslovni del						5,46

PROSTOR	POVRŠINA m ²	€/m ²
Blagajna	20,70	5,46

UPRAVNA STAVBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN LOKALOM (ID 660-1119)

Gostinski lokal

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ²
1:543311	Studenti	09.06.2021	98,00	1998	7,50
2:580743	Tezno	26.08.2021	49,60	1980	5,26
3:643560	Spodnje Radvanje	15.03.2022	237,64	1954/1976=1967	3,45
Povprečje			128,41	1982	5,40
Gostinski lokal v stavbi 660-1119			96,62	1965/1974=1971	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			4%		
Fizično stanje				-11%	
Skupno -7%					
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve - Lokal					5,00

Upravni prostori

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Oddana površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ² brez DDV
1:640268	Center	08.03.2022	267,42	1992	7,42
2:635602	Tezno	01.01.2022	441,60	1995	3,82
3:630950	Tabor	02.11.2021	274,80	1970/1986=1980	5,09
4:552838	Limbuš	08.09.2021	125,67	1960	4,92
5:543410	Razvanje	01.07.2021	140,50	1995/2000=1998	17,50
6:543408	Limbuš	19.05.2021	114,76	1980/1983=1982	7,00
7:543069	Limbuš	31.05.2021	143,48	1980/1983=1982	9,00
Povprečje			215,46	1984	7,82
Upravni prostori v stavbi 660-1119			266,18	1965/1974=1971	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			-1%		
Fizično stanje				-13%	
Skupno -14%					
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve-poslovni del					6,73

Stanovanje -izvedba prilagoditev:

Značilnosti	Ocenjevana nepr.	Prilagoditve – stanovanja					
Vir podatka – ID posla	Trgoskop3	531521		531381		531380	
Lokacija Maribor	Engelsova ul. 6	Pekrska cesta 60		Pekrska cesta 60		Pekrska cesta 60	
Najemnina na mesec		600,00 €		550,00 €		550,00 €	
Najemnina v €/m ²		10,36 €/m ²		9,51 €/m ²		9,39 €/m ²	
		Pril.		Pril.		Pril.	
Datum sklenitve posla		18.03.2021	0%	12.03.2021	0%	22.02.2021	0%
Vrsta oddaje		Tržna	0%	Tržna	0%	Tržna	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	10,36 €/m ²		9,51 €/m ²		9,39 €/m ²	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Studenci	Studenci	0%	Studenci	0%	Studenci	0%
Oddana površina v m ²	46,40	57,90	0%	57,80	3%	58,60	3%
Nadstropje	I.	III.	0%	II.	-4%	II.	-4%
Dvigalo	Ne	Da		Da		Da	
Ogrevanje	CK	Toplotna črpalka	-10%	Toplotna črpalka	-10%	Toplotna črpalka	-10%
Material	opeka	Opeka, AB	0%	Opeka, AB	0%	Opeka, AB	0%
Leto gradnje/obnove	1965/2020 okna	2020		2020		2020	
Fizične značilnosti vzdrževanje	Solidno	Zelo dobro Novogradnja boljše	-45%	Zelo dobro Novogradnja boljše	-45%	Zelo dobro Novogradnja boljše	-45%
Parkiranje	Skupno parkirišče	Parkirno mesto v garaži	-8%	Parkirno mesto v garaži	-8%	Parkirno mesto v garaži	-8%
Končna prilagoditev			-63%		-64%		-64%
INDIKACIJA VREDNOSTI		3,83		3,42		3,38	
PONDER		1,28		1,14		1,13	
OCENA VREDNOSTI V €/m ²		3,55 €/m ²					
NAJEMNINA V €/mesec zaokr.		165,00 €					

PROSTOR	POVRŠINA m ²	€/m ² /mesec
Gostinski lokal	96,62	5,00
Upravni prostori	266,18	6,73
Stanovanje	46,40	3,55
Drugi prostori (slačilnice, klet, kurilnica...)	192,09	0,00
Najemnina skupaj:	601,29	4,06

Parcelna številka 1297/3, k.o. 659-Tabor

TENIŠKI KLUB ID stavbe 659-1753, 659-3951 (GARDEROBE, KLUBSKI PROSTORI, LOKAL)

Gostinski lokal

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ²
1:543311	Studenci	09.06.2021	98,00	1998	7,50
2:580743	Tezno	26.08.2021	49,60	1980	5,26
3:643560	Spodnje Radvanje	15.03.2022	237,64	1954/1976=1967	3,45
Povprečje			128,41	1982	
Gostinski lokal v stavbi 559-3951, 1753			170,20	1980	5,40
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			-4%		
Fizično stanje				-2%	
Skupno -6%					
Najemnina v €/m², upoštevaje izvedene prilagoditve - Lokal					5,08

Upravni prostori

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Oddana površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ² brez DDV
1:640268	Center	08.03.2022	267,42	1992	7,42
2:635602	Tezno	01.01.2022	441,60	1995	3,82
3:630950	Tabor	02.11.2021	274,80	1970/1986=1980	5,09
4:552838	Limbuš	08.09.2021	125,67	1960	4,92
5:543410	Razvanje	01.07.2021	140,50	1995/2000=1998	17,50
6:543408	Limbuš	19.05.2021	114,76	1980/1983=1982	7,00
7:543069	Limbuš	31.05.2021	143,48	1980/1983=1982	9,00
Povprečje			215,46	1984	7,82
Upravni prostori v stavbi 559-3951, 1753			46,88	1980	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			7%		
Fizično stanje				-4%	
Skupno 3%					
Najemnina v €/m², upoštevaje izvedene prilagoditve-poslovni del					8,05

PROSTOR	POVRŠINA m ²	€/m ² /mesec
Gostinski lokal	170,20	5,08
Upravni prostori	46,88	8,05
Drugi prostori (slačilnice, klet, kurilnica...)	104,00	0,00
Najemnina skupaj:	321,08	3,87

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Parcelna številka 1298, k.o. 659-Tabor

GLAVNO NOGOMETNO IGRIŠČE

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro	Zasedenost Ocena
Glavno nogometno igrišče	1 kom	150,00	1050 ur

Parcelna številka 1301, k.o. 659-Tabor

GOSTINSKI LOKAL ID stavbe 659-3947

Gostinski lokal

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Površina v m2	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m2
1:543311	Studenci	09.06.2021	98,00	1998	7,50
2:580743	Tezno	26.08.2021	49,60	1980	5,26
3:643560	Spodnje Radvanje	15.03.2022	237,64	1954/1976=1967	3,45
Povprečje			128,41	1982	5,40
Gostinski lokal v stavbi 660-3947			29,79	1980/2000=1992	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			18%		
Fizično stanje				10%	
Skupno 28%					
Najemnina v €/m², upošteva izvedene prilagoditve - Lokal					6,91

Parcelna številka 1302/2, k.o. 659-Tabor

KOŠARKARSKO IGRIŠČE UMETNA MASA -GORAN DRAGIČ

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro	Zasedenost Ocena
Košarkarsko igrišče s tribuno umetna podlaga	1 kom	15,00	1484 ur

Parcelna številka 1302/3, k.o. 659-Tabor

ZGRADBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN KLUBSKIMI PROSTORI ID stavbe 659-2019

Stanovanje -Izvedba prilagoditev:

Značilnosti	Ocenjevana nepr.	Prilagoditve – stanovanja					
Vir podatka – ID posla	Trgosp3	643300		531381		531380	
Lokacija Maribor	Popovičeva ul. 14	Ferkova ul. 18		Pekrska cesta 60		Pekrska cesta 60	
Najemnina na mesec		270,00 €		550,00 €		550,00 €	
Najemnina v €/m ²		4,14 €/m ²		9,51 €/m ²		9,39 €/m ²	
Datum sklenitve posla	Pril.	01.01.2021	0%	12.03.2021	0%	22.02.2021	0%
Vrsta oddaje		Tržna	0%	Tržna	0%	Tržna	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	4,14 €/m ²		9,51 €/m ²		9,39 €/m ²	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Tabor	Tabor	0%	Studenci	0%	Studenci	0%
Oddana površina v m ²	61,77	65,20	0%	57,80	-1%	58,60	-1%
Nadstropje	I.	P		II.		II.	
Dvigalo	Ne	Da	-3%	Da	-4%	Da	-4%
Ogrevanje	CK	CK	0%	Toplotna črpalka	-10%	Toplotna črpalka	-10%
Material	opeka	Opeka, AB	0%	Opeka, AB	0%	Opeka, AB	0%
Leto gradnje/obnove	1950/2002 obnova	1970		2020		2020	
Fizične značilnosti vzdrževanje	Dobro	Dobro	-4%	Zelo dobro Novogradnja boljše	-54%	Zelo dobro Novogradnja boljše	-54%
Parkiranje	Skupno parkirišče	Skupno parkirišče	0%	Parkirno mesto v garaži	-8%	Parkirno mesto v garaži	-8%
Končna prilagoditev			-7%		-77%		-77%
INDIKACIJA VREDNOSTI		3,85		2,19		2,16	
PONDER		3,85		0		0	
OCENA VREDNOSTI V €/m ²		3,85 €/m ²					
NAJEMNINA V V €/mesec zaokr.		240,00 €					

Upravni prostori

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Oddana površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ² brez DDV
1:640268	Center	08.03.2022	267,42	1992	7,42
2:635602	Tezno	01.01.2022	441,60	1995	3,82
3:630950	Tabor	02.11.2021	274,80	1970/1986=1980	5,09
4:552838	Limbuš	08.09.2021	125,67	1960	4,92
5:543410	Razvanje	01.07.2021	140,50	1995/2000=1998	17,50
6:543408	Limbuš	19.05.2021	114,76	1980/1983=1982	7,00
7:543069	Limbuš	31.05.2021	143,48	1980/1983=1982	9,00
Povprečje			215,46	1984	7,82
Upravni prostori v stavbi 659-2019			109,27	1950	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			3%		
Fizično stanje					-34%
Skupno -31%					
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve-poslovni del					5,40

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

PROSTOR	POVRŠINA m ²	€/m ² /mesec
Stanovanje	61,77	3,85
Upravni prostori	109,27	5,40
Drugi prostori (slačilnice, klet, kurilnica...)	184,55	0,00
Najemnina skupaj:	355,59	2,33

Parcelna številka 1302/7, k.o. 659-Tabor

VEČNAMENSKA DVORANA ID stavbe 659-3659

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Večnamenska dvorana s spremljevalnimi prostori	1 kom	47,50	2600 ur

Prostor Biljard z gostinskim lokalom

Najem ID posla	Lokacija	Datum oddaje	Površina v m ²	Leto gradnje in obnov*	Najemnina v €/m ²
1:543311	Studenci	09.06.2021	98,00	1998	7,50
2:580743	Tezno	26.08.2021	49,60	1980	5,26
3:643560	Spodnje Radvanje	15.03.2022	237,64	1954/1976=1967	3,45
Povprečje			128,41	1982	5,40
Gostinski lokal v stavbi 660-3659			225,36	1980/2005=1990	?
Prilagoditve v %					
Lokacija	0%				
Velikost			0%		
Fizično stanje				8%	
Skupno 8%					
Najemnina v €/m², upošteva je izvedene prilagoditve - Lokal					5,83

Parcelna številka 1302/9, k.o. 659-Tabor

TENIS DVORANA ID stavbe 659-22

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Teniško igrišče pokrito	3 kom	45,00	960 ur/igrišče

Parcelna številka 1302/10, k.o. 659-Tabor

POMOŽNA NOGOMETNA IGRIŠČA

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Pomožno nogometno igrišče - Jug	1 kom	70,00	800 ur/igrišče

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Pomožno nogometno igrišče - Sever	1 kom	70,00	640 ur/igrišče

Parcelna številka 1302/11, k.o. 659-Tabor

NOGOMETNA IGRIŠČA – GLAVNO IN POMOŽNO (UMETNA TRAVA)

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Nogometno igrišče-umetna trava	1 kom	40,00	1296 ur/igrišče

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Malo nogometno igrišče -umetna trava	1 kom	25,00	240 ur/igrišče

Parcelna številka 1302/12, k.o. 659-Tabor

ZUNANJA TENIŠKA IGRIŠČA

PROSTOR	Št./m ²	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Zunanje teniško igrišče	10 kom	35,75	375 ur/igrišče

Parcelna številka 1302/13, k.o. 659-Tabor

IGRIŠČA ZA URBANI ŠPORT

PROSTOR	Št.	€/igrišče/uro povprečno	Zasedenost Ocena
Igrišča za urbani šport (rokomet, košarka, nogomet, odbojka)	5 kom	15,00	540 ur/igrišče

Nezasedenost in neizterljivost najemnin in neplačanih stroškov

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

Po podatkih nepremičninskih agencij znaša delež nezasedenosti 5% (objekt nezaseden 3 mesecev v 5 letih) in odbitek za neizterljivost 3,33% (2 neplačani ali izterljivi najemniki v 5 letih).

Poslovni odhodki - stalni stroški, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje objekta običajno plača najemodajalec. Po podatkih zavarovalnic znaša zavarovanje za obravnavani objekt ca 1,20 % od nadomestitvene vrednosti objekta.

Rezervacija za nadomestitveno rezervo

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov, ki se hitro obrabijo oz. imajo kratko življenjsko dobo ter tistih elementov, ki se periodično obnavljajo.

Stopnja kapitalizacije: Stopnjo kapitalizacije smo izračunali po modelu tržnega ravnovesja (SIR*IUS junij 2018):

Osnovni model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti (angl. risk-adjusted returns) med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

$$r = f + p \quad (1)$$

kjer je:

r – zahtevana donosnost,

f – donosnost netveganih naložb in

p – premija za tveganje (vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo).

Zahtevano donosnost ocenimo na podlagi dolgoročnega donosa državnih obveznic na dan 03.06.2022 z ročnostjo daljšo od 10 let in izračunamo njihovo povprečje – čas dospelja med 25.03.2035 – 03.03.2081: povprečni donos 2,51%; izberem obveznico s časom dospelja 08.07.2045 z donosom 2,49%.

DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
06-03-2022	RSL	SI0002104246	SLOREP 0 13/03/26	03/13/2026	96,650	0,93%	3,7
06-03-2022	RSL	SI0002103164	SLOREP 5 125 30/03/26	03/30/2026	115,600	0,80%	3,6
06-03-2022	RSL	SI0002103685	SLOREP 1 250 22/03/27	03/22/2027	99,825	1,20%	4,7
06-03-2022	RSL	SI0002103776	SLOREP 1 000 06/03/28	03/06/2028	97,290	1,50%	5,6
06-03-2022	RSL	SI0002103842	SLOREP 1 310 14/03/29	03/14/2029	95,790	1,86%	6,5
06-03-2022	RSL	SI0002103966	SLOREP 0 775 14/03/30	03/14/2030	87,775	2,03%	7,3
06-03-2022	RSL	SI0002103990	SLOREP 0 875 15/07/30	07/15/2030	90,955	2,10%	7,8
06-03-2022	RSL	SI0002104105	SLOREP 0 13/02/31	02/12/2031	83,145	2,15%	8,7
06-03-2022	RSL	SI0002104196	SLOREP 0 125 01/02/31	07/01/2031	83,400	2,15%	9,0
06-03-2022	RSL	SI0002105602	SLOREP 2 250 03/05/32	03/03/2032	100,525	2,19%	8,9
06-03-2022	RSL	SI0002105487	SLOREP 1 700 25/03/33	03/25/2033	96,085	2,11%	11,8
06-03-2022	RSL	SI0002103677	SLOREP 1 750 03/11/40	11/03/2040	87,985	2,58%	16,1
06-03-2022	RSL	SI0002103552	SLOREP 3 125 07/08/45	08/07/2045	111,130	2,49%	18,2
06-03-2022	RSL	SI0002104048	SLOREP 0 487 20/10/50	10/20/2050	59,185	2,52%	26,6
06-03-2022	RSL	SI0002104253	SLOREP 1 175 13/02/62	02/13/2062	66,645	2,51%	33,3
06-03-2022	RSL	SI0002104121	SLOREP 0 687 03/03/81	03/03/2081	44,040	2,54%	50,1

Donosnost nepremičninskih naložb sestoji iz najemniške donosnosti in spremembe vrednosti nepremičnin. Tako lahko zahtevano donosnost r zapišemo v obliki vsote:

$$r = R + a, \quad (2)$$

kjer pomeni:

r – zahtevana donosnost,

R – najemniška donosnost in a – sprememba vrednosti nepremičnin.

Če enačbi (1) in (2) združimo, dobimo:

$$R + a = f + p. \quad (3)$$

Enačbo (3) lahko preoblikujemo in dobimo:

$$R = f + p - a. (4)$$

Zapišimo še odnos med spremembo vrednosti nepremičnin in premijo za ohranitev glavnice:

$$- a = d, (5)$$

kjer je:

a – sprememba vrednosti nepremičnin in

d – premija za ohranitev glavnice.

Velja torej:

$$R = f + p + d, (6)$$

kar je predlagani model določanja mere kapitalizacije.

V modelu spremenljivke pomenijo:

R – zahtevana donosnost iz najemnin, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice (mera kapitalizacije),

f – donosnost netveganih naložb,

p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in

d – premija za ohranitev glavnice.

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

- tipa nepremičnine,
- lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in
- v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

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

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

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

Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je treba (praviloma) upoštevati tudi premijo za ohranitev glavnice.

V preteklosti se je uporabljala ena izmed metod:

- Ringova (časovno enakomerna metoda),
- Hoskoldova (metoda amortizacijskega sklada) in
- Inwoodova (anuitetna metoda).

Te metode so strokovno bolj utemeljene, temeljijo pa na količniku nabranih amortizacijskih popravkov.

Premijo za ohranitev glavnice tako izračunamo po enačbi:

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} \quad (8)$$

kjer je r_r donosnost reinvestiranih sredstev.

Tabela 2: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

Tip nepremičnine	Doba gospodarne uporabnosti v letih
Zemljišča	–
Stanovanja	80–100
Hiše	80–100
Trgovski prostori	40–80
Pisarniški prostori	60–80
Turistične nepremičnine	30–50
Industrijske nepremičnine	50–80

Tako v danem primeru znaša za lokale in pisarne:	$R = f + p + d = 8,88\%$
$f = 2,54\%$	
$p = 5,65\%$	
$d = 0,74\%$	

Parcelna številka 1430, k.o. 660-Studenci

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za atletski stadion			
Atletski stadion	45,00 €/h	x 7,00 h	x 270 dni = 85.050,00 €
Potencialni prihodek			85.050,00 €
materialni stroški in stroški dela	35,00 %	=	-29.767,50 €
Neizterjave	0,00 %	=	0,00 €
Efektivni prihodek			55.282,50 €
Zavarovanje	1,20 ‰ x NV	=	-544,34 €
Nadomestitvena rezerva	2,00 %	=	-1.105,65 €
Neto dohodek:			53.632,51 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$53.632,51 \text{ €} / 0,0888 = 603.969,69 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1431/1, k.o. 660-Studenci

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za OBJEKT FITNES, DELAVNICA Z NADSTREŠKOM ID stavbe 660-1112							
Objekt 660-1112	4,00 €/m ²	x	186,73 m ²	x	12 mesecev	=	8.963,04 €
Potencialni prihodek							8.963,04 €
Nezasedenost				5,00 %		=	-448,15 €
Neizterjave				3,33 %		=	-298,47 €
Efektivni prihodek							8.216,42 €
Zavarovanje				1,20 ‰ x NV		=	-140,01 €
Nadomestitvena rezerva				2,00 %		=	-164,33 €
Neto dohodek:							7.912,08 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$7.912,08 \text{ €} \quad / \quad 0,0888 \quad = \quad 89.099,97 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1432, k.o. 660-Studenci

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za BLAGAJNA PRI VHODU V ATLETSKI STADION (ID 1120)							
Blagajna	5,46 €/m ²	x	20,70 m ²	x	12 mesecev	=	1.356,26 €
Potencialni prihodek							1.356,26 €
Nezasedenost				5,00 %		=	-67,81 €
Neizterjave				3,33 %		=	-45,16 €
Efektivni prihodek							1.243,29 €
Zavarovanje				1,20 ‰ x NV		=	-21,11 €
Nadomestitvena rezerva				2,00 %		=	-24,87 €
Neto dohodek:							1.197,31 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$1.197,31 \text{ €} \quad / \quad 0,0888 \quad = \quad 13.483,19 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za UPRAVNO STAVBO S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN LOKALOM									
Objekt 660-1119	4,06 €/m2	x	601,29	m2	x	12 mesecev	=	29.294,85	€
Potencialni prihodek								29.294,85	€
Nezasedenost			5,00	%			=	-1.464,74	€
Neizterjave			3,33	%			=	-975,52	€
Efektivni prihodek								26.854,59	€
Zavarovanje			1,20	% x NV			=	-746,08	€
Nadomestitvena rezerva			2,00	%			=	-537,09	€
Neto dohodek:								25.571,42	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

D/k=V

$$25.571,42 \text{ €} / 0,0888 = 287.966,39 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1297/3, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za TENIŠKI KLUB ID stavbe 659-1753, 659-3951									
Teniški klub	3,87 €/m2	x	321,08	m2	x	12 mesecev	=	14.910,96	€
Potencialni prihodek								14.910,96	€
Nezasedenost			5,00	%			=	-745,55	€
Neizterjave			3,33	%			=	-496,53	€
Efektivni prihodek								13.668,87	€
Zavarovanje			1,20	% x NV			=	-417,09	€
Nadomestitvena rezerva			2,00	%			=	-273,38	€
Neto dohodek:								12.978,40	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

D/k=V

$$12.978,40 \text{ €} / 0,0888 = 146.153,20 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1298, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za GLAVNO NOGOMETNO IGRISČE							
Glavno nogometno	150,00 €/h	x	5,00 h	x	210 dni	=	157.500,00 €
Potencialni prihodek						157.500,00 €	
Materialni stroški in stroški dela					35,00 %	=	-55.125,00 €
Neizterjave					0,00 %	=	0,00 €
Efektivni prihodek						102.375,00 €	
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-2.064,00 €
Nadomestitvena rezerva					2,00 %	=	-2.047,50 €
Neto dohodek:						98.263,50 €	

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$98.263,50 \text{ €} / 0,0888 = 1.106.570,95 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1301, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za gostinski lokal z ID 659-347							
Lokal	6,91 €/m2	x	29,79 m2	x	12 mesecev	=	2.470,19 €
Potencialni prihodek						2.470,19 €	
Nezasedenost					5,00 %	=	-123,51 €
Neizterjave					3,33 %	=	-82,26 €
Efektivni prihodek						2.264,42 €	
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-42,90 €
Nadomestitvena rezerva					2,00 %	=	-45,29 €
Neto dohodek:						2.176,23 €	

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$2.176,23 \text{ €} / 0,0888 = 24.507,14 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Parcelna številka 1302/2, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za košarkarsko igrišče "Goran Dragič"							
Igrišče	15,00 €/h	x	7,00 h	x	212 dni	=	22.260,00 €
Potencialni prihodek							22.260,00 €
Materialni stroški in stroški dela				35,00 %	=	-7.791,00 €	
Neizterjave				0,00 %	=	0,00 €	
Efektivni prihodek							14.469,00 €
Zavarovanje				1,20 ‰ x NV	=	-216,00 €	
Nadomestitvena rezerva				2,00 %	=	-289,38 €	
Neto dohodek:							13.963,62 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$13.963,62 \text{ €} / 0,0888 = 157.247,97 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/3, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za ZGRADBA S SLAČILNICAMI, STANOVANJEM IN KLUBSKIMI PROSTORI							
Objekt 659-2019	2,33 €/m ²	x	355,59 m ²	x	12 mesecev	=	9.942,30 €
Potencialni prihodek							9.942,30 €
Nezasedenost				5,00 %	=	-497,11 €	
Neizterjave				3,33 %	=	-331,08 €	
Efektivni prihodek							9.114,10 €
Zavarovanje				1,20 ‰ x NV	=	-405,37 €	
Nadomestitvena rezerva				2,00 %	=	-182,28 €	
Neto dohodek:							8.526,45 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$8.526,45 \text{ €} / 0,0888 = 96.018,56 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/7, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za VEČNAMENSKO DVORANO , brez Biljarda											
Dvorana 659-3659	47,50	€/h	x	9,00	h	x	300	dni	=	128.250,00	€
Potencialni prihodek										128.250,00	€
Materialni stroški in stroški dela							55,00	%	=	-70.537,50	€
Neizterjave							0,00	%	=	0,00	€
Efektivni prihodek										57.712,50	€
Zavarovanje							1,20	‰ x NV	=	-1.190,55	€
Nadomestitvena rezerva							2,00	%	=	-1.154,25	€
Neto dohodek:										55.367,70	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$55.367,70 \text{ €} / 0,0888 = 623.510,16 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za Biljard in lokal v VEČNAMENSKI DVORANI ID stavbe 659-3659											
Biljard in lokal	5,83	€/m2	x	225,36	m2	x	12	mesecev	=	15.766,19	€
Potencialni prihodek										15.766,19	€
Nezasedenost							5,00	%	=	-788,31	€
Neizterjave							3,33	%	=	-525,01	€
Efektivni prihodek										14.452,86	€
Zavarovanje							1,20	‰ x NV	=	-252,52	€
Nadomestitvena rezerva							2,00	%	=	-289,06	€
Neto dohodek:										13.911,29	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$13.911,29 \text{ €} / 0,0888 = 156.658,63 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/9, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za Tenis dvorano 659-22											
Dvorana 659-22	45,00	€/h	x	5,00	h	x	192	dni	=	43.200,00	€
Potencialni prihodek										43.200,00	€
Materialni stroški in stroški dela							25,00	%	=	-10.800,00	€
Neizterjave							0,00	%	=	0,00	€
Efektivni prihodek										32.400,00	€
Zavarovanje							1,20	% x NV	=	-2.064,00	€
Nadomestitvena rezerva							2,00	%	=	-648,00	€
Neto dohodek:										29.688,00	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$29.688,00 \text{ €} / 0,0888 = 334.324,32 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/10, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za POMOŽNO NOGOMETNO IGRIŠČE - JUG											
Pomožno -Jug	70,00	€/h	x	3,00	h	x	245	dni	=	51.450,00	€
Potencialni prihodek										51.450,00	€
Materialni stroški in stroški dela							35,00	%	=	-18.007,50	€
Neizterjave							0,00	%	=	0,00	€
Efektivni prihodek										33.442,50	€
Zavarovanje							1,20	% x NV	=	-2.064,00	€
Nadomestitvena rezerva							2,00	%	=	-668,85	€
Neto dohodek:										30.709,65	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$30.709,65 \text{ €} / 0,0888 = 345.829,39 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenti

Letna najemnina za POMOŽNO NOGOMETNO IGRIŠČE - SEVER							
Pomožno -Sever	70,00 € / h	x	4,00 h	x	160 dni	=	44.800,00 €
Potencialni prihodek							44.800,00 €
Materialni stroški in stroški dela						35,00 %	= -15.680,00 €
Neizterjave						0,00 %	= 0,00 €
Efektivni prihodek							29.120,00 €
Zavarovanje						1,20 ‰ x NV	= -2.064,00 €
Nadomestitvena rezerva						2,00 %	= -582,40 €
Neto dohodek:							26.473,60 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$26.473,60 \text{ €} / 0,0888 = 298.126,13 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/11, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za NOGOMETNO IGRIŠČE - umetna trava							
Igrišče	40,00 € / h	x	6,00 h	x	216 dni	=	51.840,00 €
Potencialni prihodek							51.840,00 €
Materialni stroški in stroški dela						35,00 %	= -18.144,00 €
Neizterjave						0,00 %	= 0,00 €
Efektivni prihodek							33.696,00 €
Zavarovanje						1,20 ‰ x NV	= -2.064,00 €
Nadomestitvena rezerva						2,00 %	= -673,92 €
Neto dohodek:							30.958,08 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$30.958,08 \text{ €} / 0,0888 = 348.627,03 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenti

Letna najemnina za MALO NOGOMETNO IGRIŠČE - umetna trava							
Malo nogometno	25,00 €/h	x	2,00 h	x	120 dni	=	6.000,00 €
Potencialni prihodek						6.000,00 €	
Materialni stroški in stroški dela					35,00 %	=	-2.100,00 €
Neizterjave					0,00 %	=	0,00 €
Efektivni prihodek						3.900,00 €	
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-2.064,00 €
Nadomestitvena rezerva					2,00 %	=	-78,00 €
Neto dohodek:						1.758,00 €	

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$1.758,00 \text{ €} / 0,0888 = 19.797,30 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Parcelna številka 1302/12, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za ZUNANJA TENIŠKA IGRIŠČA							
10 teniških igrišč	357,50 €/h	x	3,00 h	x	125 dni	=	134.062,50 €
Potencialni prihodek						134.062,50 €	
Materialni stroški in stroški dela					35,00 %	=	-46.921,88 €
Neizterjave					0,00 %	=	0,00 €
Efektivni prihodek						87.140,63 €	
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-624,08 €
Nadomestitvena rezerva					2,00 %	=	-1.742,81 €
Neto dohodek:						84.773,74 €	

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$84.773,74 \text{ €} / 0,0888 = 954.659,21 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Parcelna številka 1302/13, k.o. 659-Tabor

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za IGRIŠČA ZA URBANI ŠPORT (ROKOMET, KOŠARKA, NOGOMET, ODBOJKA)								
Igrišča-5kom	75,00 €/h	x	3,00 h	x	180 dni	=	40.500,00 €	
Potencialni prihodek							40.500,00 €	
Materialni stroški in stroški dela						25,00 %	=	-10.125,00 €
Neizterjave						0,00 %	=	0,00 €
Efektivni prihodek							30.375,00 €	
Zavarovanje						1,20 ‰ x NV	=	-143,97 €
Nadomestitvena rezerva						2,00 %	=	-607,50 €
Neto dohodek:							29.623,53 €	

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$29.623,53 \text{ €} / 0,0888 = 333.598,31 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Ocenjena vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor v lasti MOM in ŽŠD, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, po na donosu zasnovanem načinu, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo

6,136.788,00 €

Tabela vrednosti – lastništvo MOM in ŽŠD (90%:10%):

k.o.	Parc. št.	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenti	1430	604.000,00	543.600,00	90	60.400,00	10
Studenti	1431/1	89.100,00	80.190,00	90	8.910,00	10
Studenti	1432	301.500,00	271.350,00	90	30.150,00	10
Tabor	1297/3	146.150,00	131.535,00	90	14.615,00	10
Tabor	1298	1.106.600,00	995.940,00	90	110.660,00	10
Tabor	1299	159.000,00	143.100,00	90	15.900,00	10
Tabor	1301	24.500,00	22.050,00	90	2.450,00	10
Tabor	1302/2	157.250,00	141.525,00	90	15.725,00	10
Tabor	1302/3	96.000,00	86.400,00	90	9.600,00	10
Tabor	1302/7	780.170,00	702.153,00	90	78.017,00	10
Tabor	1302/10	643.950,00	579.555,00	90	64.395,00	10
Tabor	1302/11	368.425,00	331.582,50	90	36.842,50	10
Tabor	1302/12	954.660,00	859.194,00	90	95.466,00	10
Tabor	1302/13	333.600,00	300.240,00	90	33.360,00	10
SKUPAJ:		5,764.905,00	5,188.414,50	90	576.490,50	10

Tabela vrednosti – lastništvo MOM, ŽŠD in tretje osebe (fizična in pravna):

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	Vrednost v lasti MOM v €	Delež MOM %	Vrednost v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %	Vrednost v lasti tretjih oseb	Delež v %
Tabor	1297/1	102.102,00	91.891,00	90	9.189,00	9	1.021,00	1
Tabor	1302/9 659-22-2	334.325,00	210.625,00	63	60.178,00	18	63.522,00	19
SKUPAJ:			302.516,00		69.367,00		-	

Tabela vrednosti – lastništvo MOM in ŽŠD - skupna:

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenti	1430	604.000,00	543.600,00	90	60.400,00	10
Studenti	1431/1	89.100,00	80.190,00	90	8.910,00	10
Studenti	1432	301.500,00	271.350,00	90	30.150,00	10
Tabor	1297/3	146.150,00	131.535,00	90	14.615,00	10
Tabor	1298	1.106.600,00	995.940,00	90	110.660,00	10
Tabor	1299	159.000,00	143.100,00	90	15.900,00	10
Tabor	1301	24.500,00	22.050,00	90	2.450,00	10
Tabor	1302/2	157.250,00	141.525,00	90	15.725,00	10
Tabor	1302/3	96.000,00	86.400,00	90	9.600,00	10
Tabor	1302/7	780.170,00	702.153,00	90	78.017,00	10
Tabor	1302/10	643.950,00	579.555,00	90	64.395,00	10
Tabor	1302/11	368.425,00	331.582,50	90	36.842,50	10
Tabor	1302/12	954.660,00	859.194,00	90	95.466,00	10
Tabor	1302/13	333.600,00	300.240,00	90	33.360,00	10
Tabor	1297/1	101.080,00	91.892,00	90	9.188,00	9
Tabor	1302/9 659-22-2	270.803,00	210.625,00	63	60.178,00	18
SKUPAJ:		6,136.788,00	5,490.931,50		645.856,50	

8 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Z oceno vrednosti nepremičnin na območju športnega parka sem dobila naslednje vrednosti:

Ocenjeno po na nabavnovrednostnem načinu

Vrednost skupaj	10.186.450,00 EUR
Ocenjeno lastništvo MOM	9.069.572,80 EUR
Ocenjeno lastništvo ŽŠD	1.116.877,20 EUR

Ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu

Vrednost skupaj	6.136.788,00 EUR
Ocenjeno lastništvo MOM	5.490.931,50 EUR
Ocenjeno lastništvo ŽŠD	645.856,50 EUR

Vrednost po nabavnovrednostnem načinu – ocenitev vrednosti objektov z zemljiščem z nabavnovrednostnim načinom se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili tržni podatki.

Vrednost po donosu zasnovanem načinu – Njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, katere lahko nepremičnina prinaša. Ključni element tega načina (kot so ocene tržnih najemnin, odbitek za neizkoriščenost, odbitek za neizterjavo najemnin in drugih stroškov, odbitek za tekoče poslovne odhodke in odbitek za rezervo) so ustrezno podprti še z razpoložljivimi tržnimi podatki. Ta način je osredotočen na večini pomembnih značilnosti investicij, ki investitorju prinašajo dohodek, potencialni dobiček iz rednega poslovanja.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da dajem v deležu 65/100 težo vrednosti izračunani po na donosu zasnovanem načinu in 35/100 težo vrednosti, izračunani po nabavnovrednostnem načinu, saj menim, da na donosu zasnovan način, glede na kvaliteto podatkov o oddajah kapacitet in namembnost ocenjevanega kompleksa, realneje izraža tržno vrednost. Vsekakor pa, glede na Covid obdobje, podatki o oddajah, ne izražajo popolnoma dejanskega stanja, zato dajem delno tudi poudarek vrednosti, dobljeni po nabavnovrednostnem načinu.

Izračun končne ocene vrednosti nepremičninskih pravic (zaokroženo):

Ocena vrednosti po	Ponder	Vrednost	€
- na donosu zasnovan način	65/100	3,988.912,00	€
- nabavnovrednostni način	35/100	3,565.258,00	€
Končna ocena vrednosti	1/1	7,554.170,00	€

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini, ki sem jo dobila z zgoraj navedenima načinoma ter znaša na dan 03.06.2022:

Tržna vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor v lasti MOM in ŽŠD, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo:

7,554.170,00 €

Vrednost zemljišč in objektov po parcelnih številkah – v lasti MOM, ŽŠD:

k.o.	Parc. št. in ID dela stavbe	Ocenjena vrednost skupaj	VREDNOST v lasti MOM v €	Delež MOM %	VREDNOST v lasti ŽŠD v €	Delež ŽŠD %
Studenci	1430	945.168,00	850.651,00	90	94.517,00	10
Studenci	1431/1	78.068,00	70.261,00	90	7.807,00	10
Studenci	1432	277.734,00	249.961,00	90	27.773,00	10
Tabor	1297/3	140.614,00	126.553,00	90	14.061,00	10
Tabor	1298	1.132.112,00	1.018.901,00	90	113.211,00	10
Tabor	1299	182.798,00	164.518,00	90	18.280,00	10
Tabor	1301	21.338,00	19.204,00	90	2.134,00	10
Tabor	1302/2	198.613,00	178.752,00	90	19.861,00	10
Tabor	1302/3	92.640,00	83.376,00	90	9.264,00	10
Tabor	1302/7	736.526,00	662.873,00	90	73.653,00	10
Tabor	1302/10	1.325.084,00	1.192.576,00	90	132.508,00	10
Tabor	1302/11	604.727,00	544.254,00	90	60.473,00	10
Tabor	1302/12	904.799,00	814.319,00	90	90.480,00	10
Tabor	1302/13	331.467,00	298.320,00	90	33.147,00	10
Tabor	1297/1	121.052,00	108.947,00	90	12.105,00	9
Tabor	1302/9 659-22-2	461.430,00	358.890,00	63	102.540,00	18
SKUPAJ:		7,554.170,00	6,742.356,00		811.814,00	

Tržna vrednost nepremičnin v območju Športnega parka Tabor – lastništvo MOM v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo:

6,742.356,00 €

Tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah v območju Športnega parka Tabor – lastništvo ŽŠD v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, na dan 03.06.2022, znaša zaokroženo:

811.814,00 €

Pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



9 LITERATURA IN VIRI

1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 31.01.2022.
3. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12, 02/15).
4. Revija SIR*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: <http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius>.
5. Gradbeni Zakon (Uradni list RS št. 199/21, z dne 11.12.2021).
6. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/2018, z dne 1.6.2018).
7. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119.
http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
8. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
9. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
10. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
11. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije, št. 48/18 z dne 13.07.2018*.
12. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
13. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
14. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
15. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
16. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke*. Ljubljana : ZSISCSGS.
17. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
18. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
19. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
20. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
21. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

10 IZJAVA OCENJEVALKE

o svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti zemljišč in objektov in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list 106/2010, 91/12, 02/15);

Pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



Maribor, dne 09.06.2022

11 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, katere je zahtevala izdelovalka, verodostojni in popolni in, da se ni vršil pritisk na izdelovalko ocenjevanega poročila.

12 KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/22-553

Datum: 17. 3. 2022

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 17. 3. 2022 izdal

ODLOČBO.

LIDIJI KAVALAR, rojeni 10. aprila 1967 v Mariboru, stanujoči v Mariboru, Ulica heroja Staneta 18,

se do vključno 22. 3. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Lidija Kavalar je 4. 3. 2022 vložila zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo v okviru registra pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je razvidno, da Lidija Kavalar izpolnjuje pogoje iz 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se ji do vključno 22. 3. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Lidija Kavalar program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 9. 3. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku,
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem,
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Dunajska, Dunajska cesta 106

13 PRILOGE

Priloga 1: Prikaz lokacije ocenjevanega premoženja

Priloga 3: Fotografije ocenjevanih nepremičnin

Priloga 3: Podatki GURS

Priloga 4: Zemljiškoknjižni izpiski na datum ocene vrednosti

Priloga 45: Nadomestitvene vrednosti po Peg online



k.o. Tabor

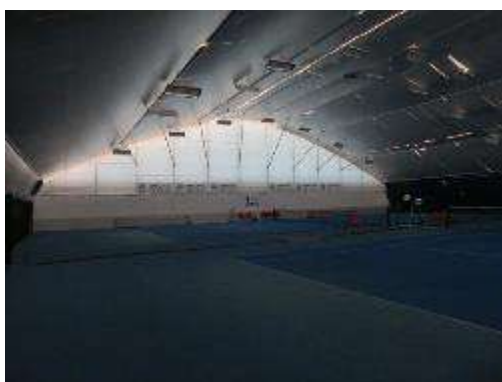




















Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci







Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci



Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci











k.o. Studenci















PODATKI GURS

ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka parcele 1430

Površina parcele (m²) 21.509 Katastrski dohodek (EUR) 0,00
 Urejena parcela Ne Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	21.509
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	96,7
poseljena zemljišča tloris stavbe	3,3
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1113

Katastrski vpis Ne Število delov stavbe 1
 Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GII Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1430</td> <td>*50,0</td> </tr> </tbody> </table>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1430	*50,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1430	*50,0					
	* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena						
ŠTEVILO ETAŽ	1						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1						
VIŠINA STAVBE (m)	4,5						
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1113 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	45,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	45,0
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	45,0

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1114

Katastrski vpis: Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1430</td> <td>*27,0</td> </tr> </tbody> </table>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1430	*27,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1430	*27,0					
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena							
ŠTEVILO ETAŽ	1						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1						
VIŠINA STAVBE (m)	2,9						
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1114 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	24,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	24,3
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	24,3

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1115

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

odrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	660 STUDENCI	1430	*22,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	2,8		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1115 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	19,8
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	19,8
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	19,8

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 2800

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	660 STUDENCI	1430	*179,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	7,6		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
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	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 2800 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	145,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	145,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	145,0

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 4471

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1430</td> <td>*82,0</td> </tr> </tbody> </table>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1430	*82,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1430	*82,0					
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena							
ŠTEVILO ETAŽ	1						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1						
VIŠINA STAVBE (m)							
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 4471 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	82,2
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	82,2
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	82,2

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 4498

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1430</td> <td>*336,0</td> </tr> </tbody> </table>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1430	*336,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1430	*336,0					
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena							
ŠTEVILO ETAŽ	2						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1						
VIŠINA STAVBE (m)							
LETO IZGRADNJE STAVBE	1963						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

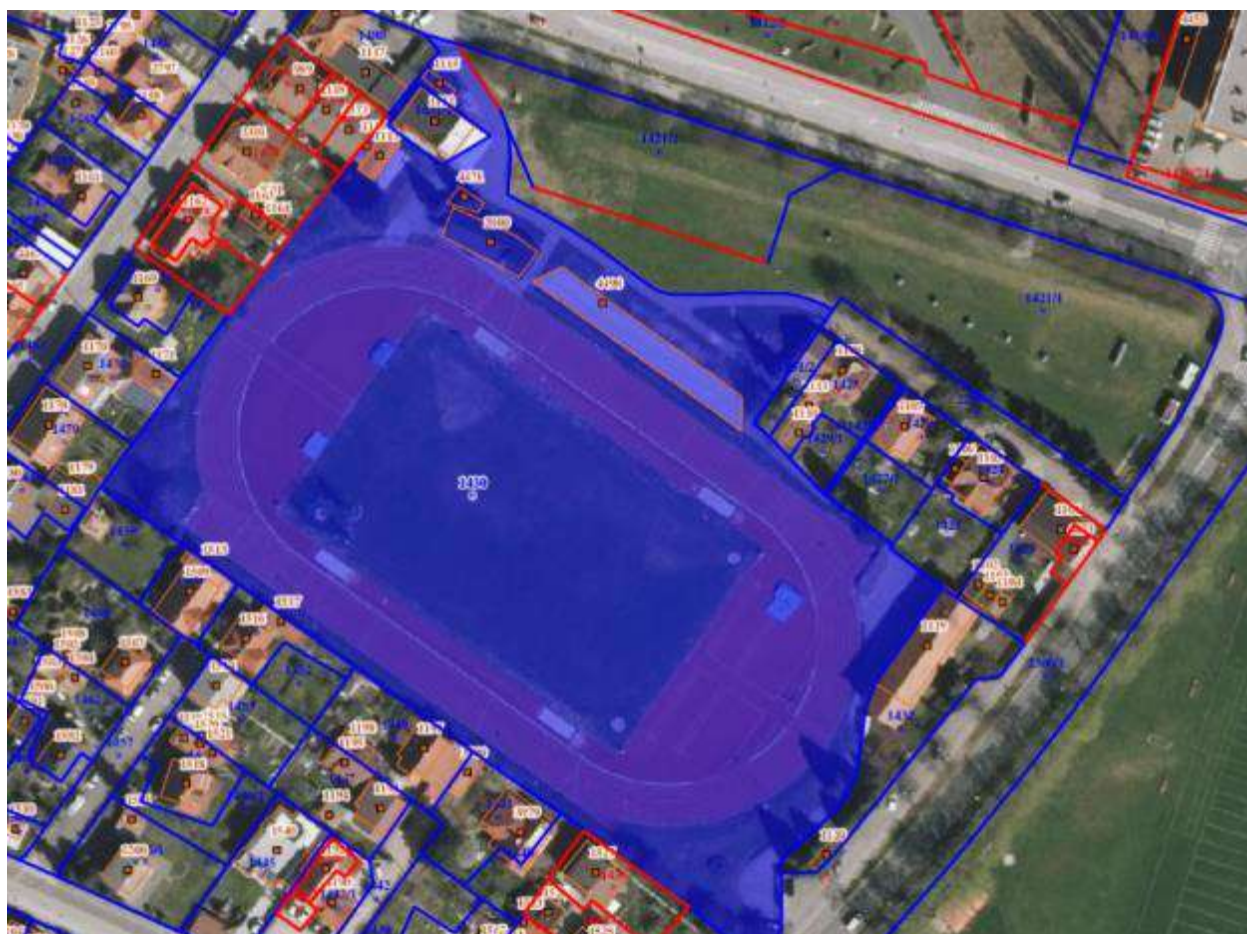
Katastrska občina 660 številka stavbe 4498 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	230,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	230,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	230,0



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka parcele 1431/1

Površina parcele (m²) 244
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	244	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	35,7	
poseljena zemljišča tloris stavbe	64,3	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*158	1112

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1112

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1431/1</td> <td>*158,0</td> </tr> </tbody> </table>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1431/1	*158,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1431/1	*158,0					
	* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena						
ŠTEVILO ETAŽ	2						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2						
VIŠINA STAVBE (m)	6,3						
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1112 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	282,6
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	282,6
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	282,6



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka parcele 1432

Površina parcele (m²) 1.112
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.112
------------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	72,7
poseljena zemljišča tloris stavbe	27,3

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*291	1119

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelseva ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1119

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 5
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE Maribor, Engelseva ulica 6

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
660 STUDENCI	1432	*286,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	11,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1965
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	4
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	1987
LETO OBNOVE FASADE	1987
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1119 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Engelsova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	46,4
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	46,4
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
bivalni prostor	46,4

Katastrska občina 660 številka stavbe 1119 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Engelsova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	254,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	254,3
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	254,3

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Katastrska občina 660 številka stavbe 1119 številka dela stavbe 3

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Engelsova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambeni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	90,5
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	90,5
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokali, prodajalna	90,5

Katastrska občina 660 številka stavbe 1119 številka dela stavbe 4

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Engelsova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni prostor javne uprave
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	318,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	318,9
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1987
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1987
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	318,9

Katastrska občina 660 številka stavbe 1119 številka dela stavbe 5

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Engelsova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Klet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	6,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	6,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
klet	6,0

STAVBA

Katastrska občina 660 STUDENCI, številka stavbe 1120

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-						
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Katastrska občina</th> <th>številka parcele</th> <th>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>660 STUDENCI</td> <td>1432</td> <td>*23,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena.</p>	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	660 STUDENCI	1432	*23,0
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)					
660 STUDENCI	1432	*23,0					
ŠTEVILO ETAŽ	1						
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1						
VIŠINA STAVBE (m)	4,4						
LETO IZGRADNJE STAVBE	1946						
ŠTEVILO STANOVANJ	0						
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0						
TIP STAVBE	1 - samostoječa						
LETO OBNOVE STREHE	-						
LETO OBNOVE FASADE	-						
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material						
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne						
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da						
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-						

DEL STAVBE

Katastrska občina 660 številka stavbe 1120 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	20,7
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	20,7
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	20,7



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1297/1

Površina parcele (m²) 2.618
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz:

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)	2.618
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	57,3
javna občinska cestna infrastruktura	29,2
poseljena zemljišča javna občinska cestna infrastruktura	13,5
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja prometne infrastrukture	32,0
površine za oddih, rekreacijo in šport	68,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	9/100	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1297/3

Površina parcele (m²) 345
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	345
------------------------------------	-----

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

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*345	1753

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 1753

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 8	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
	Katastrska občina	številka parcele
	659 TABOR	1297/3
	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	
	*268,0	
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	6,3	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
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	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

DEL STAVBE

Katastrska občina 659 številka stavbe 1753 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 8
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	109,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	109,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	109,0

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 3951

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
	Katastrska občina	številka parcele
	659 TABOR	1297/3
	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	
	*77,0	
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena.		
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	3,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
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	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

DEL STAVBE

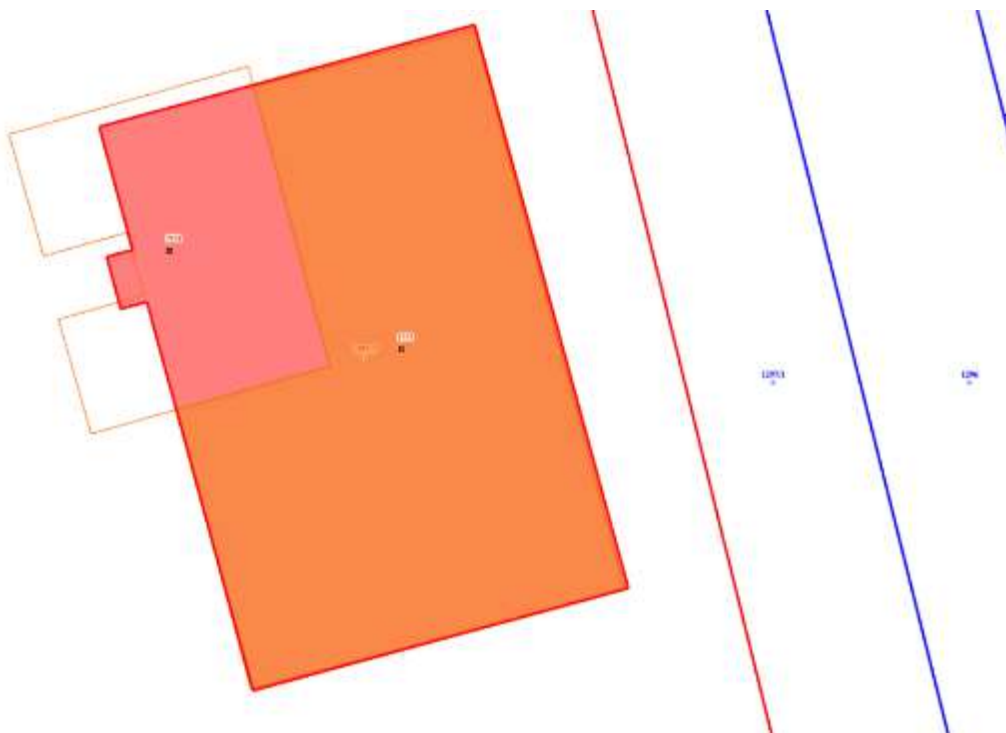
Katastrska občina 659 številka stavbe 3951 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambeni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	183,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	183,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	183,1



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1298

Površina parcele (m²) 12.277
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0.00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	12.277
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelseva ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1299

Površina parcele (m²) 4.077
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	4.077
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1301

Površina parcele (m²) 44
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	44	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*44	3947

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 3947

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1

Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 4		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	659 TABOR	1301	*44,0
	659 TABOR	1302/8	*74,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	4,7		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1995		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
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	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

DEL STAVBE

Katastrska občina 659 številka stavbe 3947 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 4
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambeni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	90,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	90,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
lokal, prodajalna	90,9



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/2

Površina parcele (m²) 3.435
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	3.435
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavac



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/3

Površina parcele (m²)
Urejena parcela

250
Ne

Katastrski dohodek (EUR)
Grafični prikaz

0,00
€

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	250	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*250	2019

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 2019

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 2
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 14	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
	Katastrska občina	številka parcele
	659 TABOR	1302/3
	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	
	*250,0	
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	9,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1950	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
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	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

DEL STAVBE

Katastrska občina 659 številka stavbe 2019 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 14
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	56,8
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	69,3
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
nerazporejen prostor	*12,5
bivalni prostor	56,8

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci

Katastrska občina 659 številka stavbe 2019 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 14
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	147,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	147,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	147,3



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/7

Površina parcele (m²) 1.054
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.054	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*1.054	3659

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelseva ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 3659

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
	Katastrska občina številka parcele Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	659 TABOR 1302/7 *1.054,0
	* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	9,7
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetone
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

DEL STAVBE

Katastrska občina 659 številka stavbe 3659 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	1.191,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	1.191,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2003
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	1.191,3



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/10

Površina parcele (m²) 43.490
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

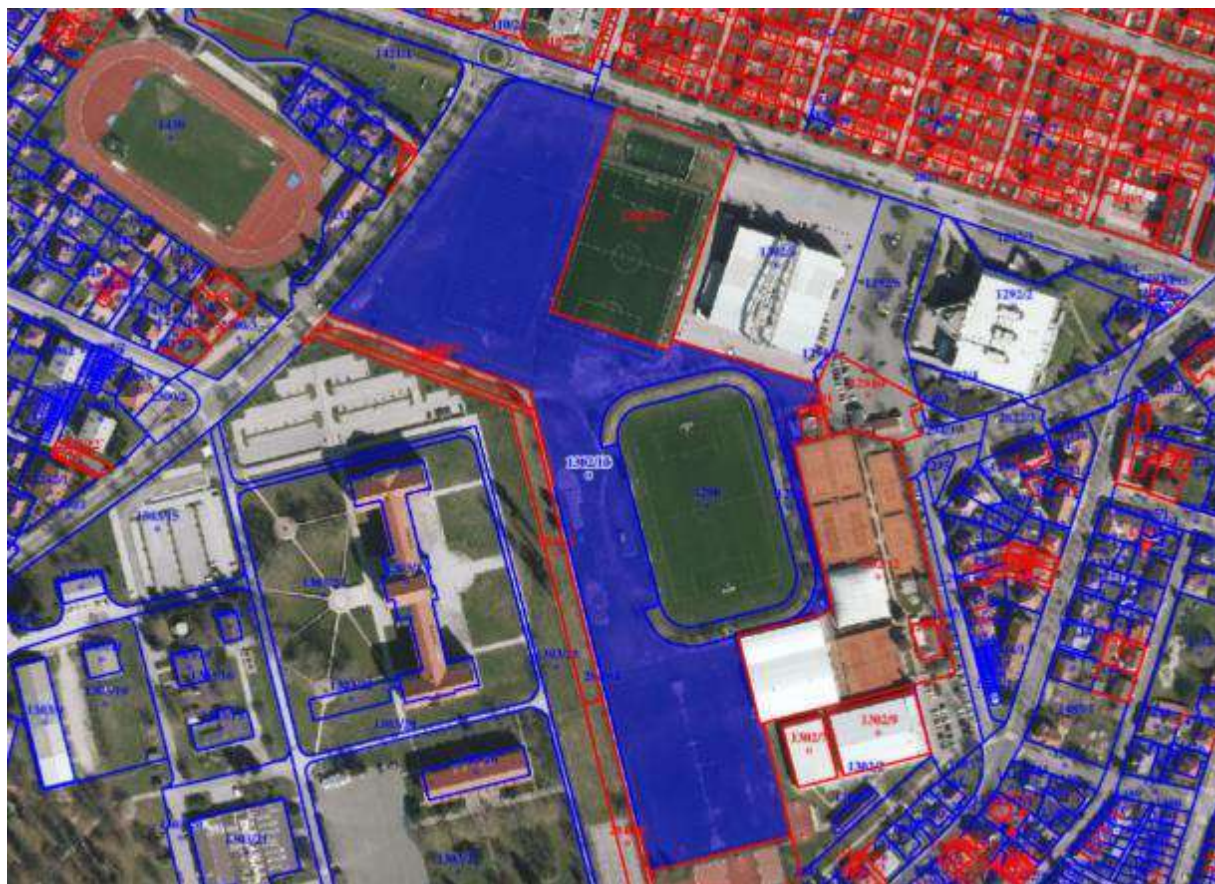
Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	43.490
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/11

Površina parcele (m²) 10.459
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	10.459
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelseva ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/12

Površina parcele (m²) 13.624
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	13.624	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	85,3	
poseljena zemljišča tloris stavbe	14,7	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	1.963	4748

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavalec

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 4748

Katastrski spis Da

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster G/I Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	-
POVRŠINA STAVBE (m ²)	1.867,0
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
	Katastrska občina številka parcele Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	659 TABOR 1302/12 1.965,0
ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	11,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	2014
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - semostojča
LETO OBNOVE STREHE	2018
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	7 - montažna gradnja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne

DEL STAVBE

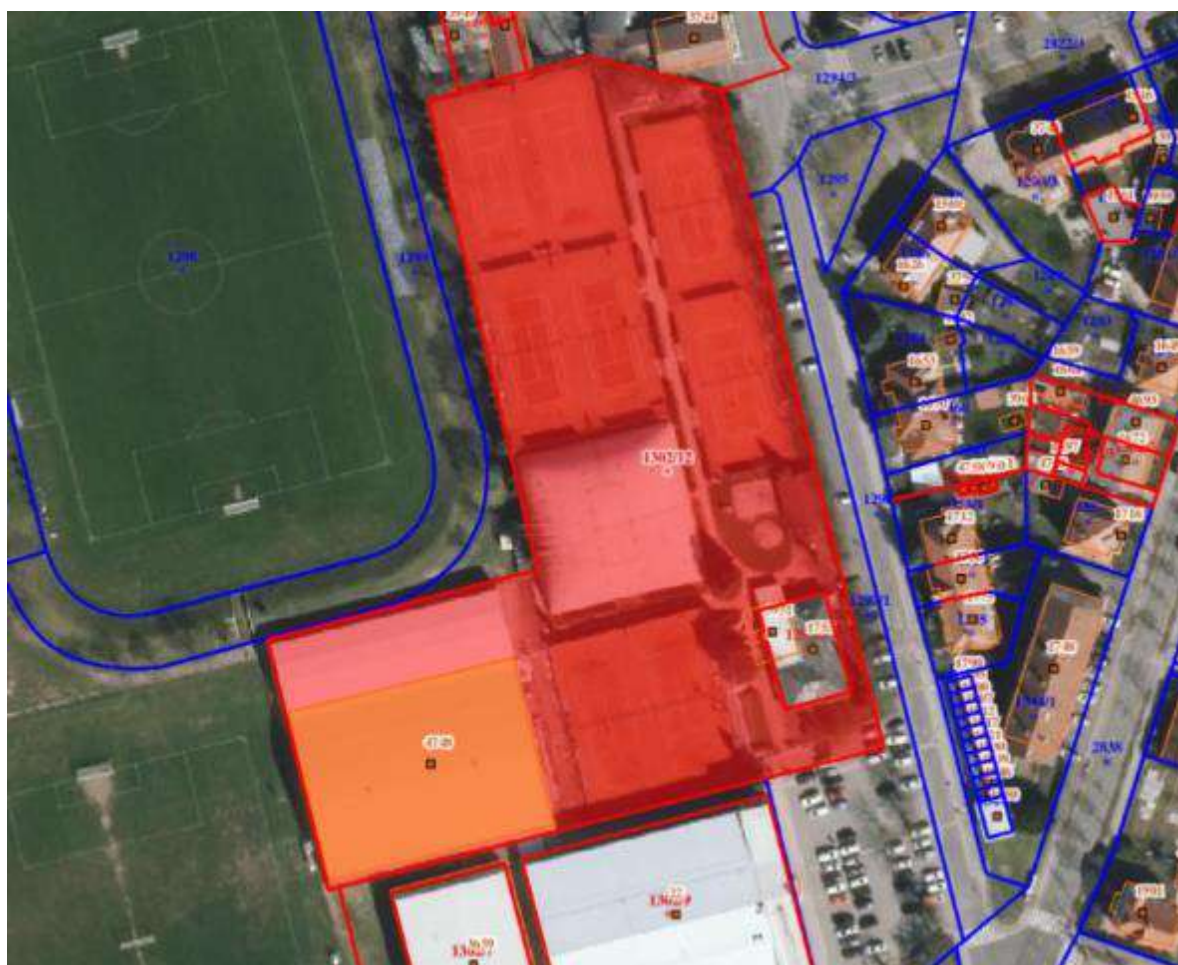
Katastrska občina 659 številka stavbe 4748 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	1.887,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	1.887,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	1.887,0



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/13

Površina parcele (m²) 4.485
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	4.485
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR	Maribor, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor	5097703	1/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	9/10	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavec



ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 659 TABOR, številka parcele 1302/9

Površina parcele (m²) 2.287
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	2.287	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*2.287	22

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

STAVBA

Katastrska občina 659 TABOR, številka stavbe 22

Katastrski vpis Da

Število delov stavbe 11
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 10		
POVRŠINA STAVBE (m ²)	2.998,5		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	659 TABOR	1302/9	*2.287,0
	* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	4		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	10,0		
LETO IZGRADNJE STAVBE	2005		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	10		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

DEL STAVBE

Katastrska občina 659 številka stavbe 22 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Športna dvorana
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	2.018,7
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	2.018,7
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
poslovni prostor	2.018,7

Katastrska občina 659 številka stavbe 22 številka dela stavbe 11

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Popovičeva ulica 10
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Skupni komunikacijski prostor
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	131,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	131,3
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
skupni komunikacijski prostor	131,3





Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:54:45

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 660 1430
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1430 (ID 2110184)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1159230
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 1159231
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

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



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:55:35

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 660 1431/1
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1431/1 (ID 767011)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1159232
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 1159233
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:56:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 660 1432
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1432 (ID 3958905)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1159234
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja: 1159235
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve:
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:56:46

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1297/1
katastrska občina 659 TABOR parcela 1297/1 (ID 5301382)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7344164
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	podatek ni vpisan
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	16467545
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/100
imetnik:	
1. EMŠO:	1106952*****
osebno ime:	Erika Nikl
naslov:	Bezjakova ulica 120, 2341 Limbuš
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22200637	27.10.2021 14:18:41	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve

ID osnovnega položaja:	16467546
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/100
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	22200637
čas začetka učinkovanja	27.10.2021 14:18:41
vrsta pravice / zaznambe	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve



glavna nepremičnina: katastrska občina 605 SPODNJE DOBRENJE parcela *120 (ID 5332381)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
tip trajanja 2 - nedoločen čas
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o dosmrtnem preživljanju, opr. št. SV 454/2021 z dne 01.09.2021 notarke mag. Nataše Počkaj se vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve, kakor je to natančno določeno v V. c) priloženega notarskega zapisa.
imetnik:
1. EMŠO: 1805978*****
osebno ime: Klavdija Nikl
naslov: Igriška ulica 023, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 16467545
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:57:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vr ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1297/3
katastrska občina 659 TABOR **parcela** 1297/3 (ID 2615508)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7344167
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 7344168
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:58:26

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1298
katastrska občina 659 TABOR parcela 1298 (ID 431618)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7344143
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/10
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	7344144
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:58:58

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1299
katastrska občina 659 TABOR parcela 1299 (ID 2279004)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7344145
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/10
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	7344146
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	podatek ni vpisan
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 11:59:35

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1301
katastrska občina 659 TABOR parcela 1301 (ID 767444)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7344153
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/10
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

ID osnovnega položaja:	7344154
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:00:19

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1302/2
katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/2 (ID 2282677)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8235062
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/10
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22542479	10.05.2022 12:32:20	622 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje / neskladne uporabe objekta

ID osnovnega položaja:	8235063
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22542479	10.05.2022 12:32:20	622 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje / neskladne uporabe objekta

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	22542479
čas začetka učinkovanja	10.05.2022 12:32:20
vrsta pravice / zaznambe	622 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje / neskladne uporabe objekta
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/2 (ID 2282677)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR



opr. št. postopka 06122-388/2022
dodatni opis:
Obvestilo o vpisu zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje po uradni dolžnosti, št. odločbe 06122-388/2022/6 z dne 22.4.2022.
zveza - ID osnovnega položaja:
8235062
8235063
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:05:52

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1302/3
katastrska občina 659 TABOR **parcela** 1302/3 (ID 1606978)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7344149
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 7344150
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:06:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1302/7
katastrska občina 659 TABOR **parcela** 1302/7 (ID 2279097)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8223395
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 8223396
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:07:11

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1302/9
katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/9 (ID 4263670)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	10207669
vrsta osnovnega položaja:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR stavba 22 (ID 5386079)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:07:54

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	3 - določi VS
ID znak:	del stavbe 659-22-2
katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 (ID 5602489)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se odpiše poslovni prostor - igrišče v kleti in pritličju, številka etaže 2,1, kot posamezni del stavbe v Mariboru, zgrajene na parc. št. 1302/9 k.o. Tabor, z identifikacijsko št. 22/2.E.Na podlagi sporazuma o oblikovanju etažne lastnine z dne 17.11.2006 in odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor, št. 90332-00042/2006-2 z dne 06.04.2006 v zvezi z obvestilom in delilnim načrtom GURS, št. 02112-1492/2006-3, z dne 05.09.2006
naslov:	poslovni prostor - igrišče v kleti in pritl., št. etaže 2,1 2000 Maribor - dostava

Plombe:

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

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

1.	vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
	delež:	636/1000
	na nepremičnini:	katastrska občina 659 TABOR stavba 22 (ID 5386079)
	ID pravice	10026759
2.	vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
	delež:	636/1000
	na nepremičnini:	katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 11 (ID 6162257)
	ID pravice	15323157

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	9620696
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	19/100
imetnik:	
1. matična številka:	5985200000
firma / naziv:	Železničarski teniški klub Maribor
naslov:	Popovičeva ulica 008, 2000 Maribor
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisi se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13111956	18.12.2006 10:35:00	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
14056853	10.10.2011 13:32:33	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

ID osnovnega položaja:	14945473
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/50
imetnik:	



1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	

ID osnovnega položaja:	14945474
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	63/100
imetnik:	
1. matična številka:	5883369000
firma / naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov:	Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13111956
čas začetka učinkovanja	18.12.2006 10:35:00
vrsta pravice / zaznambe	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 (ID 5602489)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	135.000.000,00 SIT
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
135.000.000,00 SIT	
Na podlagi sporazuma o oblikovanju etažne lastnine z dne 17.11.2006 in odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor, št. 90332-00042/2006-2 z dne 06.04.2006 v zvezi z obvestilom in delilnim načrtom GURS, št. 02112-1492/2006-3, z dne 05.09.2006 se: a) prenese hipoteka iz vl. št. 975 k.o. Studenci naslednje vsebine: Vloženo 21.06.2004, dn.št. 8519/2004	
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV 581/2004, z dne 16. 6. 2004 se vknjiži skupna maksimalna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko: glavnica v višini do najvišjega zneska 135.000.000,00 SIT.	
b) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa	
c) zaznamuje skupna hipoteka z vl. št. 975 k.o. Studenci kot glavnim vložkom ter vl. št. 2199, 2521 2521/2, 2521/3, 2521/6 in 2521/11 vse k.o. Tabor kot sovložki.	
imetnik:	
1. matična številka:	5860580000
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:	9620696
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	14056853
čas začetka učinkovanja	10.10.2011 13:32:33
vrsta pravice / zaznambe	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 (ID 5602489)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	85.000,00 EUR
obresti	glej dodaten opis
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
? <input type="checkbox"/> denarna terjatev upnice do najvišjega zneska 85.000,00 EUR , v okviru citiranega zneska že obstoji: <input type="checkbox"/>	
? <input type="checkbox"/> terjatev upnice v znesku 13.300,00 EUR s pripadki: <input type="checkbox"/>	
- <input type="checkbox"/> obrestna mera je 8,75 % letno, nominalna, fiksna, <input type="checkbox"/>	
- <input type="checkbox"/> rok vračila je dne 10.10.2012 oziroma takoj, če se izpolnijo pogoji iz 10. člena pogodbe o kontokorentnem kreditu na transakcijskem računu, potrjene v tem notarskem zapisu <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> in <input type="checkbox"/>	



? terjatev upnice v znesku 32.166,38 EUR s pripadki,
- obrestna mera je enaka 6 -mesečni EURIBOR + 2,90 % letno, spremenljiva,
- rok vračila je dne 15.04.2018 oziroma takoj, če se izpolnijo pogoji iz 10. člena pogodbe o dolgoročnem kreditu, potrjene v tem notarskem zapisu,

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:

9620696

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14056854	10.10.2011 13:32:33	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	14056854
čas začetka učinkovanja	10.10.2011 13:32:33
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Ines Bukovič iz Maribora, opr. št. SV 1502 /2011 z dne 10.10.2011



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:09:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1302/10
katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/10 (ID 6872826)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19444072
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 19444073
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

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



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:10:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1302/11
katastrska občina 659 TABOR **parcela** 1302/11 (ID 6872827)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19444074
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19444075
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:10:52

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 1302/12
katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/12 (ID 6872824)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19444068
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/10
imetnik:	
1. matična številka:	5097703000
firma / naziv:	Železničarsko športno društvo Maribor
naslov:	Engelsova ulica 006, 2000 Maribor
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	19444069
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/10
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Mestna občina Maribor
naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.6.2022 - 12:11:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 1302/13
katastrska občina 659 TABOR **parcela** 1302/13 (ID 6872825)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19444070
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/10
imetnik:
1. matična številka: 5097703000
firma / naziv: Železničarsko športno društvo Maribor
naslov: Engelsova ulica 006, 2000 Maribor

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

ID osnovnega položaja: 19444071
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 9/10
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Mestna občina Maribor
naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava

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

PREDPOGODBA O RAZDRUŽITVI SOLASTNINE

ki sta jo dogovorila in sklenila:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ID za DDV: SI 12709590, matična številka: 5883369000, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič (v nadaljevanju: MOM)

in

ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR, Engelsova ulica 6, 2000 Maribor, ID za DDV: SI 93023090, matična številka: 5097703000, ki ga zastopa Aleš Antolinc (v nadaljevanju: ŽŠDM).

UVODNE DOLOČBE:

1. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da sta solastnika naslednjih nepremičnin:

(1) posamezni del z ID znakom 659-22-2 (katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 - ID 5602489) v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 63/100,
- ŽŠDM v deležu 9/50,¹

(2) zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/1 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1297/1 - ID 5301382) v površini 2.618 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 9/100,²

¹ Solastnik istega posameznega dela je tudi ŽELEZNIČARSKI TENIŠKI KLUB MARIBOR, Popovičeva ulica 8, 2000 Maribor, matična številka: 5985200000 (v nadaljevanju: ŽTKM), v deležu 19/100. Ta solastniški delež je obremenjen z dvema hipotekama z ID omejitve 13111956 in 14056853 v korist Nove KBM d.d. Delež ŽŠDM prevzama MOM, ostane pa MOM v solastninskem razmerju z ŽTKM.

Posameznemu delu z ID znakom 659-22-2 pripada 636/1000 na posebnem skupnem delu stavbe z ID znakom 659-22-11 ter 636/1000 na stavbi z ID znakom 659-22. Zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/9 je splošni skupni del stavbe z ID znakom 659-22.

² Solastnica iste nepremičnine je tudi Erika Niki, Bezjakova ulica 120, 2341 Limbuš, v deležu 1/100. Pri tem deležu je vpisana pravica prepovedi odtujitve in obremenitve z ID omejitve 22200637 (Na podlagi Pogodbe o dosmrtnem preživljanju, opr. št. SV 454/2021 z dne 01.09.2021 notarke mag. Nataše Počkaj se vključi prepoved odtujitve in obremenitve, kakor je to natančno določeno v V. c) priloženega notarskega zapisa).

(3) zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/3 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1297/3 - ID 2615508) v površini 345 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,³

(4) zemljiška parcela z ID znakom 659 1298 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1298 - ID 431618) v površini 12.277 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,⁴

(5) zemljiška parcela z ID znakom 659 1299 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1299 - ID 2279004) v površini 4.077 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,⁵

(6) zemljiška parcela z ID znakom 659 1301 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1301 - ID 767444) v površini 44 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,⁶

(7) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/2 - ID 2282677) v površini 3.435 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,⁷

(8) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/3 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/3 - ID 1606978) v površini 250 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,⁸

³ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

⁴ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

⁵ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

⁶ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta. ŽŠDM prevzame celotni delež MOM. ŽŠDM je še zavezano k vzpostavitvi prejšnjega stanja – odstranitev ograje iz parcele 1302/10.

⁷ Pri tej nepremičnini je vpisana tudi zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje z ID omejitve 22542479, z začetkom učinkovanja 10.05.2022 12:32:20 (Obvestilo o vpisu zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje po uradni dolžnosti, št. odločbe 06122-388/2022/6 z dne 22.4.2022).

⁸ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

- (9) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/7 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/7 - ID 2279097) v površini 1.054 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,⁹
- (10) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/10 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/10 - ID 6872826) v površini 43.490 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,¹⁰
- (11) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/11 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/11 - ID 6872827) v površini 10.459 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,¹¹
- (12) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/12 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/12 - ID 6872824) v površini 13.624 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,¹²
- (13) zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/13 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/13 - ID 6872825) v površini 4.485 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,¹³
- (14) zemljiška parcela z ID znakom 660 1430 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1430 - ID 2110184) v površini 21.509 m², v naslednjih deležih:
- MOM v deležu 9/10,
 - ŽŠDM v deležu 1/10,¹⁴

⁹ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta. Ta delež, ki pripada MOM, se v celoti prenese na ŽŠDM.

¹⁰ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹¹ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹² Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹³ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹⁴ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

(15) zemljiška parcela z ID znakom 660 1431/1 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1431/1 - ID 767011) v površini 244 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10,¹⁵

(16) zemljiška parcela z ID znakom 660 1432 (katastrska občina 660 STUDENCI parcela 1432 - ID 3958905) v površini 1.112 m², v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 9/10,
- ŽŠDM v deležu 1/10.¹⁶

Pogodbeni stranki s to pogodbo določata pravne okvire za razdružitev solastnine na vseh nepremičninah iz prejšnjega odstavka tega člena, ki se nahajajo na območju Športnega parka Tabor.

Pogodbeni stranki sta postali solastnici nepremičnin na območju Športnega parka Tabor na podlagi Sklepa o določitvi solastninskega deleža Mariborskemu športnemu društvu Branik in Železničarskemu športnemu društvu Maribor na javnih športnih objektih na dan 31. 7. 1998 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1 z dne 29. 1. 2003), ki je bil izdan na podlagi 18. in 64. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/1998). Sklepa o določitvi javnih športnih objektov in upravljalcih v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 14/1998, 15/1998 – popravek, 29/1999 in 10/2000), Odločb, št. 464-125, 126, 128, 129/98-0600/10, z dne 11. 8. 1998 in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/1985, 13/1998, 17/1998, 23/1998 in 5/2000).

Za nepremičnino z ID znakom 659 1302/9 (na kateri stoji teniška dvorana; stavba z ID znakom 659-22) je bila oblikovana etažna lastnina (Sporazum o oblikovanju etažne lastnine, sklenjen med MOM, ŽŠDM in ŽTKM z dne 17. 11. 2006). Tako je (poleg ostalih) nastal posamezni del z ID znakom 659-22-2 (katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 - ID 5602489), ki je v solastnini MOM, ŽŠDM in ŽTKM v naslednjih deležih:

- MOM v deležu 63/100,
- ŽŠDM v deležu 9/50 (=18/100),
- ŽTKM v deležu 19/100.¹⁷

¹⁵ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹⁶ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta.

¹⁷ Solastnik istega posameznega dela je tudi ŽELEZNIČARSKI TENIŠKI KLUB MARIBOR, Popovičeva ulica 8, 2000 Maribor, matična številka: 5985200000 (v nadaljevanju: ŽTKM), v deležu 19/100. Ta solastniški delež je obremenjen z dvema hipotekama z ID omejitve 13111956 in 14056853 v korist Nove KBM d.d. Delež ŽŠDM prevzema MOM, ostane pa MOM v solastninskem razmerju z ŽTKM. Posameznemu delu z ID znakom 659-22-2 pripada 636/1000 na posebnem skupnem delu stavbe z ID znakom 659-22-11 ter 636/1000 na stavbi z ID znakom 659-22. Zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/9 je splošni skupni del stavbe z ID znakom 659-22.

Stranki sta seznanjeni, da se v konkretnem primeru ne more uveljaviti nobena predkupna pravica, saj gre za razdružitev solastnine in ne za prodajo idealnih deležev.

Stranki sta prav tako soglasni, da predstavlja vsebino te pogodbe besedilo členov, skupaj z vsemi opombami pod črto ter prilogami, za katere je določeno, da so sestavni del te pogodbe.

Ta pogodba se sklepa skladno s pravili Obligacijskega zakonika (OZ: Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), Stvarnopravnega zakonika (SPZ: Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) ter Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Skrbnik pogodbe na strani MOM je g. Mitja Senekovič, ki je skladno s 33. členom ZSPDSLS-1 zadolžen za spremljanje pravilne in celovite realizacije tega pravnega posla

Stranki te pogodbe sta pravni osebi s sedežem v Republiki Sloveniji.

Po petem odstavku 29. člena ZSPDSLS-1 je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000,00 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000,00 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom. Pogodbene stranke so sporazumne, da se k osnutku besedila te predpogodbe pridobi pisno soglasje Mestnega sveta MOM.

Iz zgoraj navedenega razloga je pogodba sklenjena pod sledečim odložnim pogojem:

- (i) da Mestni svet Mestne občine Maribor poda veljavno soglasje k predmetni predpogodbi in razdružitvi solastnine na način, kot izhaja iz predmetne predpogodbe.

Odložni pogoj mora biti izpolnjen najkasneje do 31.3.2023, pri čemer se slednji lahko sporazumno podaljša, v kolikor Mestni svet Mestne občine Maribor do tega datuma še ne bi obravnaval predloženega gradiva.

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN OZ. SOLASTNIŠKIH DELEŽEV:

2. člen

Iz ocene vrednosti nadrejene (lastninske) pravice, ki jo je izdelala GIM OV, Lidija KAVALAR s.p. z dne 9.6.2022 (Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za nepremičnine na območju Športnega parka Tabor v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini Železničarskega športnega društva Maribor in Mestne občine Maribor z dne 9. 6. 2022), izhajajo sledeče tržne vrednosti nepremičnin:

- tržna vrednost vseh solastniških deležev, ki pripadajo MOM, znaša **6,742.356,00 EUR** (z besedo: šest milijonov sedemsto dvainštirideset tisoč tristo šestinpetdeset EUR 00/100)

- tržna vrednost vseh solastniških deležev, ki pripadajo ŽŠDM, znaša **811.814,00 EUR** (z besedo: osemsto enajst tisoč osemsto štirinajst EUR 00/100 EUR).

Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za nepremičnine na območju Športnega parka Tabor v k.o. 659-Tabor in k.o. 660-Studenci, ki so v solastnini ŽŠDM in MOM, je sestavni del te pogodbe.

Iz ocene vrednosti izhajajo, da so predmet ocenitve nepremičnine na območju Športnega parka Tabor, v k.o. 659 - Tabor in k.o. 660 - Studenci, ki so v solastnini MOM in ŽŠDM. Nepremičnine na območju Športnega parka Tabor stojijo na zemljiščih s parcelno številko 1430, 1431/1, 1432, k.o. 660 - Studenci in zemljiščih s parc. št. 1297/1, 1297/3, 1298, 1299, 1301, 1302/2, 1302/3, 1302/7, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/12, 1302/13 vse k.o. 659 - Tabor in obsegajo sledeče objekte: objekt pokrita tribuna (ID stavbe 660-2800) v izmeri 145,00 m², lesen objekt (ID stavbe 660-1113) v izmeri 45,00 m², objekt fitnesa z delavnicami in nadstreškom (ID stavbe 660-1112) v izmeri 186,73 m², upravno stavbo s slačilnicami, stanovanjem in lokalom (ID stavbe 660-1119) v izmeri 601,29 m², objekt blagajne ob vhodu na atletski stadion (ID stavbe 660-1120) v izmeri 20,70 m², prostore teniškega kluba (ID stavbe 659-1753, 659-3951) v izmeri 321,08 m², lesenega shrambnega objekta z nadstrešnico (brez ID stavbe) v izmeri 85,95 m², dela objekta gostinski lokal (ID stavbe 659-3947) v izmeri 29,79 m², zgradba s slačilnicami, stanovanjem in klubskimi prostori (ID stavbe 659-2019) v skupni izmeri 355,59 m², del (brez gostinskega lokala v izmeri 50,00 m²) večnamenske dvorane (ID stavbe 659-3659) v izmeri 1.269,70 m², objekt s teniško dvorano (ID stavbe 659-22) v skupni izmeri 2.998,50 m², od katerega je predmet ocenitve del (ID dela stavbe 659- 22-2 del in 659-22-11) v lasti MOM in ŽŠD v skupni izmeri 1.702,79 m² ter športne objekte (brez ID), kot so: stojišča ob nogometnem igrišču, nogometna igrišča z naravno in umetno travo, atletska steza, košarkarska, teniška igrišča in odbojgarsko ter rokometno igrišče.

NAČIN DELITVE SOLASTNINE:

3. člen

Stranki te pogodbe sta sporazumni, da se solastnina nepremičnin iz 1. člena te pogodbe razdeli na sledeči način:

1. posamezni del z ID znakom 659-22-2 v teniški dvorani (katastrska občina 659 TABOR stavba 22 del stavbe 2 - ID 5602489), ki je v solastnini MOM v deležu 63/100 in ŽŠDM v deležu 9/50, se razdeli tako, da MOM prevzame celotni delež 9/50 ŽŠDM ter tako postane MOM solastnica tega posameznega dela z ID znakom 659-22-2 v teniški dvorani do 81/100 celote;¹⁸
2. zemljiška parcela v površini 1.054 m² (na kateri stoji večnamenska dvorana) z ID znakom 659 1302/7 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1302/7 - ID 2279097), ki je v solastnini MOM

¹⁸ Solastnik istega posameznega dela je tudi ŽELEZNIČARSKI TENIŠKI KLUB MARIBOR, Popovičeva ulica 8, 2000 Maribor, matična številka: 5985200000 (v nadaljevanju: ŽTKM), v deležu 19/100. Ta solastniški delež je obremenjen z dvema hipotekama z ID omejitve 13111956 in 14056853 v korist Nove KBM d.d. Delež ŽŠDM prevzema MOM, ostane pa MOM v solastninskem razmerju z ŽTKM (MOM v deležu 81/100 ter ŽTKM v deležu 19/100).

v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10, se razdeli tako, da ŽŠDM prevzame celotni delež 9/10 MOM ter tako postane ŽŠMD izključna lastnica nepremičnine z ID znakom 659 1302/7 do celote (1/1):

3. zemljiška parcela v površini 44 m² (gostinski lokal del objekta) z ID znakom 659 1301 (katastrska občina 659 TABOR parcela 1301 - ID 767444), ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10, se razdeli tako, da ŽŠDM prevzame celotni delež 9/10 MOM ter tako postane ŽŠMD izključna lastnica nepremičnine z ID znakom 659 1301 do celote (1/1);¹⁹

4. nepremičnine z ID znaki:

- zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/1 v površini 2.618 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 9/100,²⁰
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1297/3 v površini 345 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1298 v površini 12.277 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1299 v površini 4.077 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/2 v površini 3.435 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/3 v površini 250 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/10 v površini 43.490 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/11 v površini 10.459 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10
- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/12 v površini 13.624 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,

¹⁹ Nepremičnina je pri obeh solastniških deležih (pri obeh osnovnih pravih položajih) bremen prosta. ŽŠDM prevzame celotni delež MOM. ŽŠDM je sočasno zavezan k vzpostavitvi prejšnjega stanja – odstranitev ograje iz parcele z ID znakom 659 1302/10 (ki v naravi predstavlja dve pomožni nogometni igrišči).

²⁰ Solastnica iste nepremičnine je tudi Erika Nikl, Bezjakova ulica 120, 2341 Limbuš, v deležu 1/100. Pri tem deležu je vpisana pravica prepovedi odtujitve in obremenitve z ID omejitve 22200637 (Na podlagi Pogodbe o dosmrtnem preživljanju, opr. št. SV 454/2021 z dne 01.09.2021 notarke mag. Nataše Počkaj se vkljuži prepoved odtujitve in obremenitve, kakor je to natančno določeno v V. c) priloženega notarskega zapisa).

- zemljiška parcela z ID znakom 659 1302/13 v površini 4.485 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 660 1430 v površini 21.509 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 660 1431/1 v površini 244 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,
- zemljiška parcela z ID znakom 660 1432 v površini 1.112 m², ki je v solastnini MOM v deležu 9/10 in ŽŠDM v deležu 1/10,

se razdelijo tako, da MOM prevzame vse idealne deleže do 1/10 celote pri vseh nepremičninah, navedenih v alinejah tč. 4, ki pripadajo ŽŠDM ter tako postane MOM izključna lastnica vseh nepremičnin iz tč. 4 tega člena do celote (1/1).

IZVEDBA PARCELACIJE NEPREMIČNIN TER VPIS SLUŽNOSTNE PRAVICE

4. člen

Za potrebe zaokrožitve funkcionalnih celot nepremičnin bodo na nepremičninah ID znak 659 1302/2 ter 659 1302/10 izvedena parcelacija ter na nepremičnini ID znak 659 1302/2 vpisana služnostna pogodba prehoda in dostopa.

PRODAJA NEPREMIČNIN

5. člen

MOM zaradi zaokrožitve funkcionalnosti stavb proda ŽŠDM dela nepremičnin ID znak 659 1302/2 ter 659 1302/10 v natančni izmeri, ki bo določena po parcelaciji.. Prodaja se izvede po parcelaciji nepremičnine tako, da pogodbeni stranki skleneta ločeno prodajno pogodbo. Kupnina za del nepremičnine bo določena po izvedbi parcelacije in cenitve predmetnih delov. Pogodba se sklene pod razveznim pogojem, in sicer je ŽŠDM dolžan na nepremičnini ID znak 659 1302/2 v roku 5 let v košarkarski dvorani zamenjati igralno podlago ter jo nadomestiti z visoko kakovostno, ki sledi vsakokratnim smernicami opremljanja.

Skupna kupnina za del nepremičnine bo določena po izvedbi parcelacije , pri čemer se za vrednost zemljišča upošteva določena tržna vrednost po 2. členu te pogodbe.

DODATNE OBREMENITVE TER DOVOLJENJA

6. člen

ŽŠD na podlagi podpisane pogodbe o razdružitvi pridobi pravico zgraditi športno dvorano za borilne veščine, s čimer se MOM izrecno strinja.

MOM se zavezuje na nepremičnini ID znak 659 1302/2 izvesti javni razpis za oddajo gostinskega vrta.

ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

7. člen

Zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo niso sestavni del te pogodbe, saj se bodo izdala v dokončni razdružilni pogodbi.

PREVZEM POSESTI, UŽIVANJA TER PREVZEM JAVNOPRAVNIH BREMEN

8. člen

ŽŠDM je zavezan k vzpostavitvi prejšnjega stanja, in sicer na način, da odstrani ograjo iz parcele z ID znakom 659 1302/10 (ki v naravi predstavlja dve pomožni nogometni igrišči).

Stranki druga drugi jamčita za bremen in oseb prost prenos lastninske pravice.

DAVEK IN STROŠKI:

9. člen

Stranki sta seznanjeni, da se davek na promet nepremičnin plačuje tudi od odplačnega prenosa lastninske pravice ob razdelitvi solastnine in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega. Enako velja tudi v primeru, ko si solastnika razdelita več nepremičnin v solastnini na način, da eden dobi več nepremičnin kot mu pripada glede na njegov solastniški delež ter drugemu izplača razliko (peta alineja tretjega odstavka 3. člena Zakona o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2).

Vsaka pogodbeni stranka nosi sama stroške overitve svojega podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu. Stroški zemljiškoknjižnega predloga se delijo med stranke po enakih delih, kot tudi morebitni drugi stroški (na primer stroški takse za lokacijsko informacijo). Stranke trpijo v enakih delih tudi stroške sestave te razdružilne pogodbe.

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki ter ko ŽŠDM plača razliko v denarju iz 5. člena te pogodbe, ko bo slednja po izvedbi parcelacije in cenitve znana (pod odložnim pogojem plačila razlike). Morebitne spremembe ali dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki. Pogodba je sestavljena v 6-ih identičnih izvodih, od katerih pripadajo vsaki

pogodbeni stranki po trije izvodi. Ob overitvi podpisov na vzajemnih zemljiškoknjižnih dovolilih, stranke pooblaščajo notarja, da nemudoma vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist obeh strank te pogodbe. Notar je tudi pooblaščen za vsa opravila v zvezi z odmero in plačilom davkov, povezanih s to pogodbo.

Izvirnik, ki se predloži FURS zaradi odmere davka na promet nepremičnin, ter na katerem se overijo podpisi strank pri notarju, pripada MOM, ki predlaga vknjižbo lastninske pravice za obe stranki.

PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA TER REŠEVANJE SPOROV:

10. člen

V kolikor kdo v imenu in na račun druge 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 ta pogodba nična.

Vse spore, ki bi utegnili nastati pri izvajanju te prodajne pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo spor razrešilo pristojno sodišče.

Maribor,



MESTNA OBČINA MARIBOR,

ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič

Datum podpisa: 08.12.2022

ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR,

ki ga zastopa Aleš Antolinec

Datum podpisa: 8.12.2022

