Borut Barlič, sodni cenilec
in izvedenec
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 323/2021

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči
na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica
(ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 141.600 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Mateja Pongrac) do 1/1 od celote: 141.600 EUR

Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 24767/2020
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 24767/2020
Datum vrednotenja	02. 04. 2021
Datum poročila	22. 04. 2021
Datum ogleda	02. 04. 2021
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Izvajalec	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	*Vseh ocenjevanih nepremičnin:* do 1/1 od celote Mateja Pongrac, Lucijin breg 020, 2351 Kamnica (vir: eZK, 22. 04. 2021)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči
na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica
(ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38)

Predmet cenitve je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38). Stanovanjska hiša, stavba št. 1122, je bila zgrajena leta 1994. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P= pritličje, N = nadstropje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Parkiranje je urejeno v garaži in na dvorišču. Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 636 357/38, je lociran tudi pomožni objekt – nadstrešek, stavba št. 1228. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine (urejena zelenica, sadovnjak). Terne, na katerem stoji objekt, je pod naklonom. Izveden je oporni zid.

Presojanje skladnosti gradnje[1]:
Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. 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 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z naslednjimi upravnimi dovoljenji:

- Gradbeno dovoljenje, št. 351-05/576/95-1010/17 z dne 10. 04. 1995, za legalizacijo stanovanjske hiše z garažo na zemljišču parc. št. 357/37, k.o. Kamnica.

Na dan ogleda na objektu ni vidnih dozidav oz. posegov v samo konstrukcijo. Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ. Glede na razpoložljivo dokumentacijo pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 636 874/1, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz podpoglavja 3.1. pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 02. 04. 2021. Ogled nepremičnine smo opravili 02. 04. 2021.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi

[1] *Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.*

MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti 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. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav.*

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 450 in 800 €/m^2 v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 141.600 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Mateja Pongrac) do 1/1 od celote: 141.600 EUR

Oziroma kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Ocenjena tržna vrednost v EUR	Ocenjena tržna vrednost - delež dolžnice do 1/1 od celote
636	KAMNICA	293/17	parcela 636 293/17	156,00	/	/	/	6.924	6.924
636	KAMNICA	357/37	parcela 636 357/37	419,00	1122	Lucijin breg 20, 2351 Kamnica	1994	103.421	103.421
636	KAMNICA	357/38	parcela 636 357/38	660,00	1228	/	1999	31.220	31.220

Skupaj:		**1.235,00**				**141.565**	**141.565**
Skupaj, zaokroženo:						**141.600**	**141.600**

Vse parcele predstavljajo funkcionalno celoto.

Maribor, 22. 04. 2021

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BORUT BARLIČ
Razlagova ul. 15
MARIBOR

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI 7
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI 7
2.1 Narava in vir informacij 7
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti 8
2.3 Splošne in posebne predpostavke 8
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave 10
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti 10
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 10
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska 10
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe 11
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe 11
3.3 Opis lokacije predmetne posesti 15
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti 18
3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a 20
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga 21
4.1 Obseg in vrednost poslov 21
4.2 Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami 24
4.3 Število transakcij z zemljišči 26
4.4 Gibanje cen nepremičnin 27
4.4.1 Gibanje cen hiš 27
4.4.2 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb 28
4.5 Trg stanovanjskih nepremičnin 29
4.5.1 Stanovanjske hiše 29
4.5.2 Zemljišča za gradnjo stavb 31
4.6 Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah - Štajersko območje 33
4.6.1 Ostanek štajerskega območja 33
4.7 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi 37
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 38
5.1 Način tržnih primerjav 38
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave 39
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav 41
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI 42
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 44
8 PRILOGE 45

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve 7
Tabela 2: Bremena in plombe 10
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine 15
Tabela 4: Površine 20
Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u 20
Tabela 6: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020 22
Tabela 7: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020 23
Tabela 8: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 23
Tabela 9: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, ... 24
Tabela 10: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in 26
Tabela 11: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 26
Tabela 12: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 27

Tabela 13: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 28
Tabela 14: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 29
Tabela 15: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda 36
Tabela 16: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša 40
Tabela 17: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše z delavnico s pomočjo načina tržnih primerjav 41

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba 11
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine 16
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine 16
Slika 4: Dostop 17
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture 17
Slika 6: Kataster stavb grafika 18
Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo 21
Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020 22
Slika 9: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 24
Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 25
Slika 11: Mesečno število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – julij 2020 25
Slika 12: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 27
Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 28
Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 29
Slika 15: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 31
Slika 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 31
Slika 17: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 32
Slika 18: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Štajersko območje, 2015–2019 33
Slika 19: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015–2019 34
Slika 20: Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015–2019 35
Slika 21: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do april 2021 36
Slika 22: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do april 2021 37
Slika 23: Rast realnega BDP, izbrane države (gospodarska kriza 2008) 37

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 24767/2020
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 24767/2020
Lastnik ocenjevane nepremičnine	*Vseh ocenjevanih nepremičnin:* do 1/1 od celote Mateja Pongrac, Lucijin breg 020, 2351 Kamnica (vir: eZK, 22. 04. 2021)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	02. 04. 2021
Datum poročila	22. 04. 2021
Datum ogleda	02. 04. 2021

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta smo upoštevali na podlagi *projektne dokumentacije PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor),* preverjeno z delno lastno izmero na dan ogleda. Stavbi št. 1122 in 1228 nimata izvedenega vpisa v kataster stavb. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3514-300/2021-2 z dne 19. 04. 2021. Prav tako smo razpolagali z Gradbenim dovoljenjem, št. 351-05/576/95-1010/17 z dne 10. 04. 1995, za legalizacijo stanovanjske hiše z garažo na zemljišču parc. št. 357/37, k.o. Kamnica in projektno dokumentacijo PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor).*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (VALUER, Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi) ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta smo upoštevali na podlagi projektne dokumentacije PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor), preverjeno z delno lastno izmero na dan ogleda. Stavbi št. 1122 in 1228 nimata izvedenega vpisa v kataster stavb.
- **Razmere v času širjenja virusa COVID-19** bodo lahko imele vpliv tudi na dogajanje na trgu nepremičnin. Vpliv se bo lahko odražal na obnašanju tržnih subjektov (kupci in investitorji bodo preudarnejši, odložili bodo ne nujne investicije in nakupe), zaradi nastale krize bo možno povečanje števila brezposelnih, dogajanje na trgu nepremičnin bo lahko manj aktivno. Posledično temu se lahko pričakuje zmanjšan obseg prometa z nepremičninami, podaljšan čas prodaje in nenazadnje tudi padec cen nepremičnin.

  Banka Slovenije je pripravila tri scenarije učinkov epidemije COVID-19 na slovensko gospodarstvo, ki se razlikujejo glede na število tednov zaustavitve in hitrosti okrevanja po odpravi zaustavitve. Posamezni scenariji se razlikujejo glede na učinke epidemije na BDP in druge makroekonomske spremenljivke. Rezultati analize makroekonomskih spremenljivk kažejo, da obstaja letos velika verjetnost močnejšega padca gospodarske aktivnosti, kot smo jo doživeli na začetku prejšnje svetovne in gospodarske krize. Ocenjujejo namreč, da bi se BDP lahko skrčil med 6,2 % in 16,1 %, medtem ko je padec gospodarske aktivnosti v letu 2009 znašal 7,5 %. Na podlagi razpoložljivih podatkov tudi druge institucije predvidevajo, da se bo gospodarska aktivnost močno zmanjšala. Napovedana rast BDP za leto 2020 v Sloveniji v obdobju od 18. do 23. marca 2020 znaša od -2,4 % do -6,3 % v blagih scenarijih in od -7,8 % do -14 % v ostrejših scenarijih.

  Tudi po podatkih UMAR-ja bodo posledice epidemije opazne in se pričakuje padec BDP. Že glede na trenutne razmere, ko so razmere zaostrene in poslovanje oteženo zadnja dva meseca, lahko pričakujemo padec BDP v višini več kot 5 %. UMAR-jeve ocene se gibljejo celo med -6 in -8 % rasti BDP.

  Glede na nastale aktualne razmere, širjenja virusa COVID-19, v cenitvenem poročilu na zahtevo uporabnika poročila, prikažemo tri možne scenarije, in sicer:

  - Optimistični scenarij: aktualne razmere, širjenje virusa COVID-19, ne bo pomembnega vpliva na nepremičninskem trgu v segmentu *stanovanjskih hiš*, ter se ne bo odražalo na cenah obravnavanega tipa nepremičnin v lokalnem okolju. Ocena vrednosti temelji na dejanskih transakcijah, dostopnih na dan ocene vrednosti, ki niso odraz trenutnih razmer na nepremičninskem trgu, ki je podvrženo krizi. Ker na dan ocene vrednosti ni zanesljivih informacij in dokazov o vplivih aktualne krize na gibanje cen nepremičnin **v končni uskladitvi ocene vrednosti upoštevamo ta scenarij kot trenutno najprimernejšega za oceno vrednosti *stanovanjskih nepremičnin*.** Ocena tržne vrednosti je izvedena ob posebni predpostavki, ki je opisana v tem scenariju.
  - Scenarij, ki predvideva srednjeročni padec cen nepremičnin: vrednost nepremičnine zmanjšamo za ocenjen faktor zaradi v prvem odstavku opisanih razmer. Zaradi gospodarske, krize v letu 2008 so se cene za segment nepremičnin *stanovanjske hiše* zmanjšale med prvim polletjem 2008 in prvim polletjem 2011 za *11,46 %.*
  - Pesimistični scenarij: po tem scenariju bo padec BDP višji od napovedi in lahko po podatkih Banke Slovenije doseže tudi vrednosti 16,1 %.

  Po raziskavi ameriške nepremičnine družbe Zillow se vzorec krize močno razlikuje od finančne krize, ki ponavadi traja dlje (upad traja od 6 do 18 mesecev). Ekonomska aktivnost med epidemijo močno upade, po epidemiji pa se hitro okrepi. Ker trenutno ni možno napovedati trajanja aktualne krize in s tem ustavitve gospodarskih aktivnosti, čemur bi sledila resna finančna kriza, tudi posledic vpliva krize ni mogoče napovedati. Med tipi nepremičnin so glede na rezultate raziskave, najbolj prizadeti turistično nastanitveni objekti in gostinski lokali. Na drugi strani pa se povečuje potreba in povpraševanje po industrijskih in skladiščnih prostorih, kar je posledica prilagojenega načina poslovanja podjetij ter potrebe po večjih količinah zalog. Med najbolj odpornimi na krizo pa so stanovanjske nepremičnine, večje padce cen le-teh pa lahko pričakujemo le ob hujših finančnih krizah, ob povečanju brezposelnosti, manjšem razpoložljivem dohodku, visokih obrestnih merah in nezmožnosti lastnikov, da odplačujejo posojila. Raziskava je pokazala, da razen finančne krize leta 2008, druge krize in pretresi praktično niso imeli vpliva na cene stanovanjskih nepremičnin v ZDA. Torej, če bo ustavitev aktivnosti omejena na nekaj tednov, večjih upadov vrednosti stanovanjskih

nepremičnin ni pričakovati. Zaradi navedenega ocenjujemo, da je za predmetni tip nepremičnine najbolj verjeten optimistični scenarij, kar upoštevamo v končnem sklepu o oceni vrednosti.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2020),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
636	KAMNICA	293/17	parcela 636 293/17	**401 - vknjižena hipoteka** (3) **712 - zaznamba izvršbe** (1)	Ne
636	KAMNICA	357/37	parcela 636 357/37	**401 - vknjižena hipoteka** (3) **712 - zaznamba izvršbe** (1)	Ne
636	KAMNICA	357/38	parcela 636 357/38	**401 - vknjižena hipoteka** (3) **712 - zaznamba izvršbe** (1)	Ne

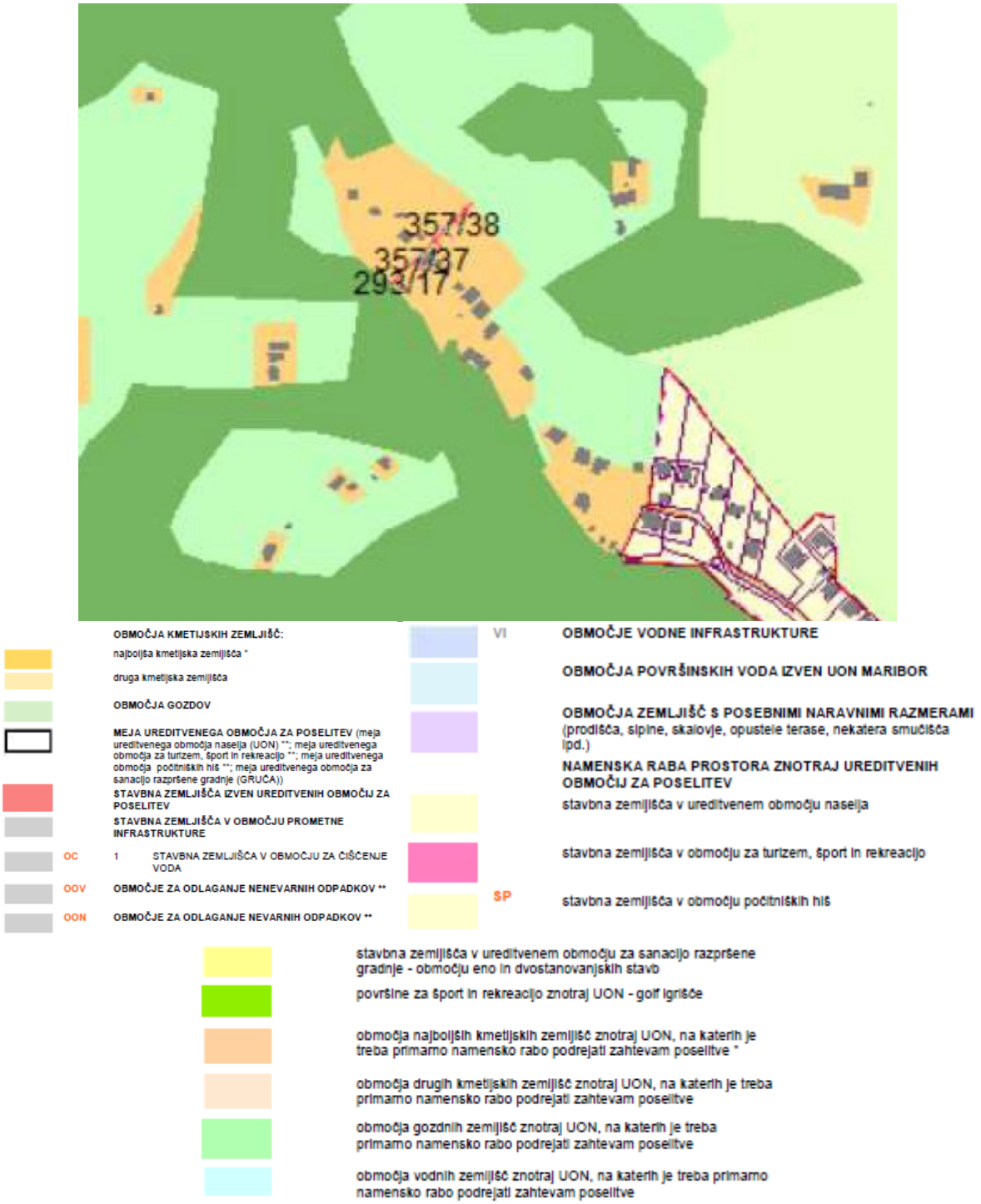
Vir: eZK, na dan 22. 04. 2021.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3514-300/2021-2 z dne 19. 04. 2021*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanih zemljiščih, za *stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev,* kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija št. 3514-300/2021-2 z dne 19. 04. 2021.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako

MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST
   Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI
   Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. FINANČNA UPRAVIČENOST
   Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.
4. ANALIZA DONOSNOSTI
   Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *in Lokacijske informacije št. 3514-300/2021-2 z dne 19. 04. 2021.*

Iz Lokacijske informacije sledi:

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti: merila in pogoji so določeni v 9.a členu PUP

Iz 9.a člena

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so opredeljena po osnovni in pretežni podrobnejši namenski rabi:

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij

RG – stavbna zemljišča razpršene gradnje, ki obsegajo tudi območja za sanacijo razpršene gradnje – gruče (vse označeno v grafičnem delu kot RG), pretežno namenjena stanovanjski dejavnosti in drugim dejavnostim, dopustnim s tem odlokom,

6.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: merila in pogoji so določeni v 9 .b členu PUP (dopustne vrste posegov v prostor)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne naslednje vrste posegov v prostor:

(1) V območjih odprtega prostora:
- kmetijske in gozdnogospodarske prostorsko ureditvene operacije (kot so: melioracije, komasacije in agrooperacije zemljišč, namakanje ter podobno),
- gradnja objektov in naprav, namenjenih izključno kmetijski in gozdnogospodarski dejavnosti,
- odpiranje peskokopov in kamnolomov ob predhodni predložitvi rudarskega elaborata in načrta sprotne sanacije in renaturacije,
- vodnogospodarske ureditve,
- sanacije in ureditve plazovitih območij,
- gradnja objektov in naprav javne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture,
- gradnja in rekonstrukcija objektov in naprav prometne infrastrukture,
- ureditev zbiralnic ločenih frakcij odpadkov,
- rekonstrukcije, nadzidave, prizidave, vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih,
- postavitev spominskih plošč in obeležij, sakralnih simbolov, kapelic, turističnih oznak in usmerjevalnih tabel, ki niso predmet oglaševanja,
- rušitve objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 9. c členom in drugimi določili tega odloka,
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij:
- vsi posegi, ki so dopustni na območjih odprtega prostora,
- novogradnje stanovanjskih in drugih objektov (različne vrste in zahtevnosti), skladno z opredeljeno pretežno podrobnejšo namensko rabo,
- določitev gradbenih parcel k obstoječim legalno zgrajenim objektom,
- spremembe namembnosti legalno zgrajenih objektov, ki so v skladu z določili tega odloka,

širitev in ureditev pokopališč, mrliških vežic in kapelic v sklopu pokopališč

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen: merila in pogoji so določeni v 9.c in 26. členu PUP.

9. c člen
(dopustne vrste objektov)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne tudi naslednje vrste objektov, ki so poimenovani po pretežni namembnosti v skladu z veljavnimi predpisi in v katerih se lahko izvajajo še druge dopustne dejavnosti (oz. se nahajajo prostori drugih dopustnih objektov):

(1) Na območjih odprtega prostora
- objekti na grajenem območju kmetije v skladu z 26. členom,
- javni infrastrukturni objekti in naprave, za katere ni potrebna izdelava izvedbenega prostorskega akta,
- planinski domovi in lovske koče,
- spominska obeležja, sakralni simboli in turistične oznake, usmerjevalne table,
- kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula,
- pomožni objekti v javni rabi kot enostavni in nezahtevni objekti: le nadkrita čakalnica, montažna sanitarna enota, skulptura ali druga prostorska inštalacija,

- rezervoarji za vodo oz. zbiralniki kapnice velikosti do 100 m^3,
- vodnjaki in vrtine kot enostavni in nezahtevni objekti,
- vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje kot nezahtevni in enostavni objekti,
- objekti, potrebni zaradi gradnje ali rekonstrukcije lokalne ceste ali poti (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi gradnje/rekonstrukcije lokalne ceste,
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobne kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni komunalni objekti kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (le meteorološki objekti za monitoring kakovosti zraka, objekti za hidrološki monitoring površinskih voda, objekti za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti),
- nezahtevni in enostavni objekti na gozdnih zemljiščih kot so še določeni v 29. členu,
- nezahtevni in enostavni objekti na kmetijskih zemljiščih kot so še določeni v 26., 27.27. a, (rastlinjak), 27. b (čebelnjak) in 27. c (objekti za potrebe vinogradništva in drugih trajnih nasadov) členu;
- stavbe za spravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe v povezavi s 27. členomstavbe za spravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe v povezavi s 27. členom.

(2) Na območjih stavbnih zemljišč izven ureditvenega območja naselij
- stavbe in objekti, ki jih je v skladu s tem odlokom dovoljeno postavljati na območjih odprtega prostora,
- eno in dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš),
- večstanovanjske stavbe v povezavi z 42. členom odloka,
- nestanovanjske stavbe, namenjene gostinski in turistični dejavnosti,
- nestanovanjske stavbe, namenjene trgovski dejavnosti (razen nakupovalnih centrov in veleblagovnic);
- stavbe za opravljanje verskih obredov,
- pokopališke stavbe – mrliške vežice in spremljajoči objekti,
- nestanovanjske kmetijske stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- pisarniške stavbe, garažne stavbe,
- industrijske stavbe in skladišča (manjši proizvodni obrati in manjša skladišča),
- nezahtevni in enostavni objekti, razen večnamenskih kioskov, objektov za oglaševanje in transparentov.

26. člen (kmetijska zemljišča):

Na območju najboljših in drugih kmetijskih zemljišč je poleg objektov iz 1. točke 9. c člena dovoljena gradnja še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- pomožni objekti v javni rabi: vsi, vendar le ob rekonstrukciji javne ceste ali javne poti,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- nepretočna greznica,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, če gre za priključevanje objektov na stavbnih zemljiščih izven ali v ureditvenem območju naselij, za objekte na kmetijskih zemljiščih pa le v primeru, da je poseg dopusten z drugimi določili tega odloka,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni vsi, razen kleti, vinskih kleti, kmečkih lop, pastirskega stana, skednja, kašče in grajene gozdne prometnice. Seniki in kozolci morajo biti odprti.
- športno igrišče na prostem: le smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,
- začasni objekti, ki jih je potrebno po določeni uporabi oz. najkasneje v šestih mesecih odstraniti, zemljišče pa postaviti v prvotno stanje:
  - Kiosk oziroma tipski zabojnik.
  - Pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov.
  - Odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata.
  - Pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru.
  - Oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov.
  - Cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni.
  - Začasna tribuna za gledalce na prostem.
  - Objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.

Na grajenem območju kmetije, določenem na osnovi tega odloka, in ob njemu v pasu oddaljenosti do 50 m, je na osnovi pozitivnega mnenja pristojnega kmetijskega zavoda dovoljena gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov, in še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov, poleg ostalih že navedenih v tem odloku:

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislonjena k stavbi, objekti v javni rabi),
- ograje,
- samostojno parkirišče v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- športno igrišče na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- objekt za oglaševanje za lastno dejavnost,
- objekt za rejo živali (enoetažen objekt, namenjen reji živali),
- pomožni kmetijsko - gozdarski objekt (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju),
  - objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (objekt, ki ni namenjen prebivanju).

Vir: Lokacijska informacija št. 3514-300/2021-2 z dne 19. 04. 2021.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno, kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Stanovanjska hiša predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

Transakcije s stanovanjskimi hišami v obravnavanem okolju so prisotne. Glede na analizo trga v lokalnem okolju transakcije s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš dosegajo najvišjo vrednost.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica, v k.o. 636 KAMNICA, v Mestni občini Maribor. Cestna povezava je urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

Lokacija:	**podeželje**	predmestje, strnjeno naselje	mesto
Pozidanost:	**do 25 %**	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	**stanovanjska**	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	do 1 km	**od 1 do 5 km**	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	do 1 km	**od 1 do 5 km**	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše	**uravnoteženo**	večje
Rast cen:	padajoča	**stabilna**	hitra
Običajni čas trženja:	do 6 mes	**med 6 in 12 mes**	nad 12 mes

Mestna občina Maribor[2] sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km^2. 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 živelo povprečno 760 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km^2).
- 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,

[2] *Vir: Statistični urad Republike Slovenije.*

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 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.

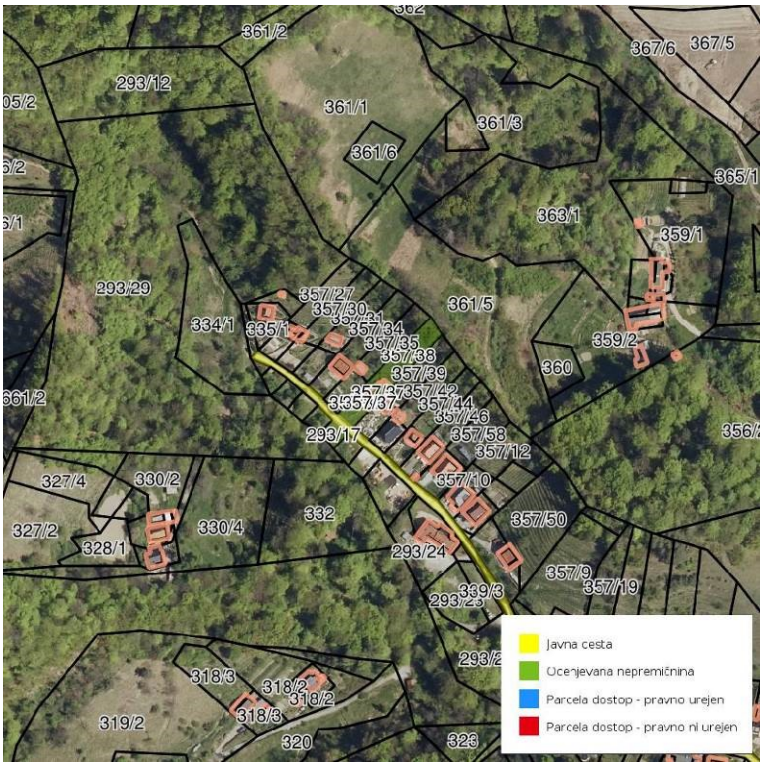
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine

Vir: Google maps, 2021.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine

Vir: Google maps, 2021.

Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, GURS, 2021.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine je urejen s javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 715 1415, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA STARŠE, Starše 093, 2205 Starše.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture

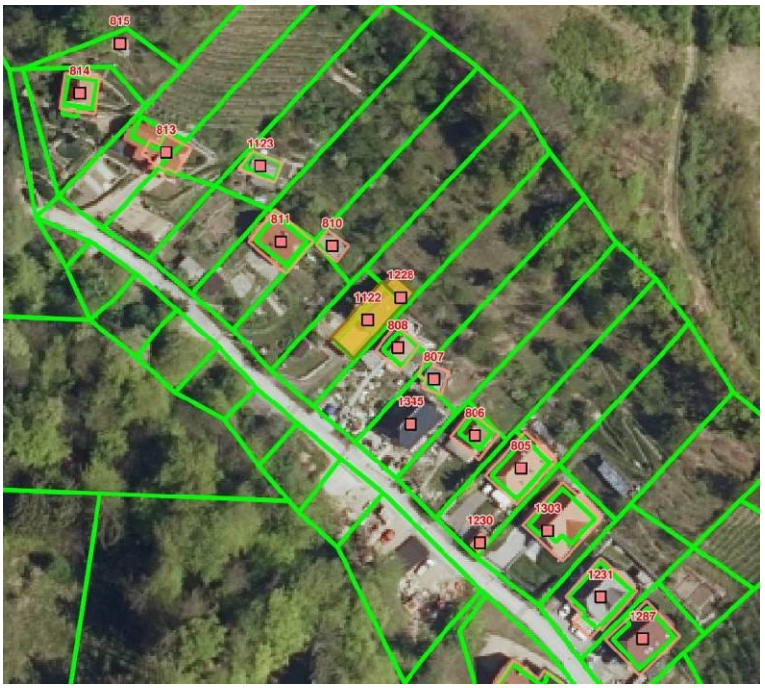
Vir: Portal iObčina, 2021.

Stanovanjska hiša je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet cenitve je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38). Stanovanjska hiša, stavba št. 1122, je bila zgrajena leta 1994. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P= pritličje, N = nadstropje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Parkiranje je urejeno v garaži in na dvorišču. Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 636 357/38, je lociran tudi pomožni objekt – nadstrešek, stavba št. 1228. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine (urejena zelenica, sadovnjak). Terne, na katerem stoji objekt, je pod naklonom. Izveden je oporni zid.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, GURS, 2021.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Gradbeno dovoljenje, št. 351-05/576/95-1010/17 z dne 10. 04. 1995, za legalizacijo stanovanjske hiše z garažo na zemljišču parc. št. 357/37, k.o.

Kamnica.

Stanovanjska hiša, stavba št. 1122

LOKACIJA:	Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica, v k.o. 636 KAMNICA, v Mestni občini Maribor. Cestna povezava je urejena.
IZKORIŠČENOST:	Stanovanjska hiša, stavba št. 1122, je bila zgrajena leta 1994. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje.
ZASNOVA:	Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P= pritličje, N = nadstropje, M= mansarda.
GRADBENA KONSTRUKCIJA:	Objekt je izveden kot masivna gradnja.
FASADA:	Fasada je toplotno izolirana (10 cm TI).
STREHA:	Streha objekta je dvokapna, krita z opečnimi strešniki. Ostrešje je leseno.
STENE IN STROPOVI:	Stene in stropovi so glajeni, ometani in beljeni, delno so v pritličju in nadstropju stene obložene z lesom. V sanitarijah so stene obložene s keramiko.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je leseno, z dvojno zasteklitvijo z argonskim polnilom. Kot senčila so izvedena polkna. Notranje stavbno pohištvo je tipsko.
TLAKI:	V kleti in pritličju sta kot finalna obdelava tal izvedena keramika, v nadstropju je izveden parket, v mansardi pa ladijski pod.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Dostop med etažami je urejen preko notranjega stopnišča.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija je podometna in zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Ogrevanje v objektu je izvedeno centralno, na trdo gorivo. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.
KANALIZACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
ZUNANJA UREDITEV:	Parkiranje je urejeno v garaži in na dvorišču. Na ocenjevani nepremičnini, ID znak: parcela 636 357/38, je lociran tudi pomožni objekt – nadstrešek, stavba št. 1228. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine (urejena zelenica, sadovnjak). Terne, na katerem stoji objekt, je pod naklonom. Izveden je oporni zid.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta smo upoštevali na podlagi *projektne dokumentacije PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor),* preverjeno z delno lastno izmero na dan ogleda. Stavbi št. 1122 in 1228 nimata izvedenega vpisa v kataster stavb.

Tabela 4: Površine

	površina (m^2)
Stavba št. 1122 – stan. hiša	
Klet	
Kurilnica	10,80
Garaža	31,32
SKUPAJ:	**42,12**
Pritličje	
WC	4,20
Kuhinja	7,83
Dnevna soba	15,79
Terasa	42,12
SKUPAJ:	**69,94**
Nadstropje	
Hodnik	7,75
Kopalnica	6,19
Spalnica	8,67
Dnevna soba	20,85
Balkon	7,00
SKUPAJ:	**50,46**
Mansarda	
Hodnik	7,75
Soba	15,98
Soba	20,85
SKUPAJ:	**44,58**
SKUPAJ OBJEKT:	**207,10**
Stavba št. 1228	
nadstrešek	20,63
SKUPAJ:	**20,63**

Vir: Projektna dokumentacija PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor).

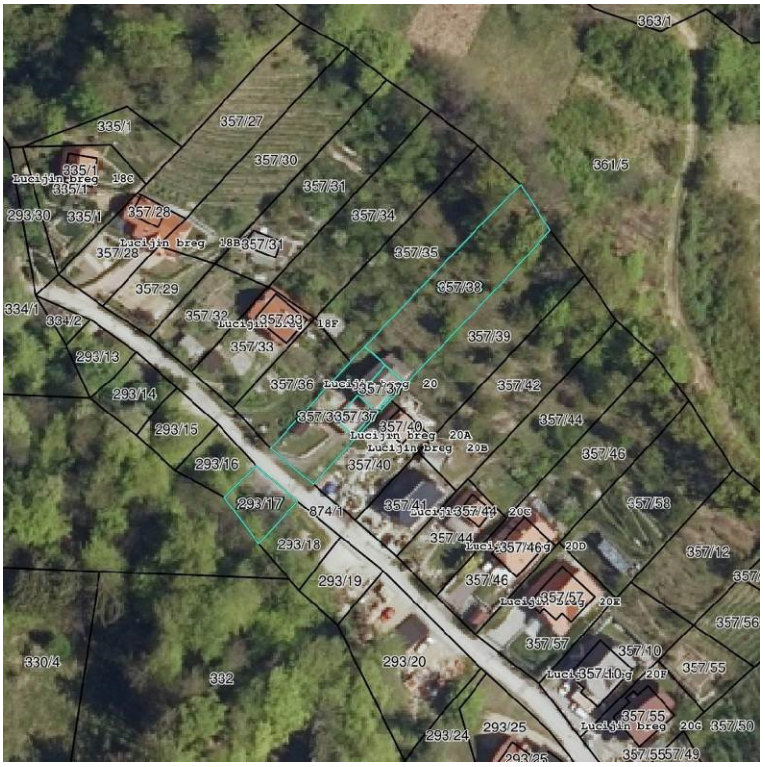
Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra, ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
636	293/17	parcela	156,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/

KAMNICA		636 293/17													
636 KAMNICA	357/37	parcela 636 357/37	419,00	1122	Lucijin breg 20, 2351 Kamnica	1994	1999	/	Ne	1	247,30	152,00	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
636 KAMNICA	357/38	parcela 636 357/38	660,00	1228	/	1999	/	/	Ne	1	16,00	16,00	/	/	Pomožni kmetijski del stavbe
Skupaj:			**1.235,00**								**263,30**	**168,00**			

Vir: GURS, 2021.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, GURS, 2021.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

4.1 Obseg in vrednost poslov[3]

- V prvem polletju leta 2020 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 13.300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

[3] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

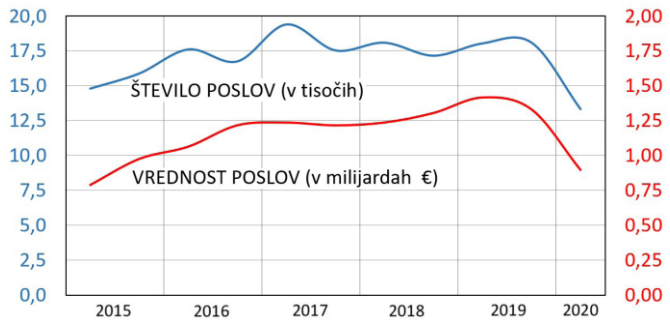
Tabela 6: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

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

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici leta 2020 manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

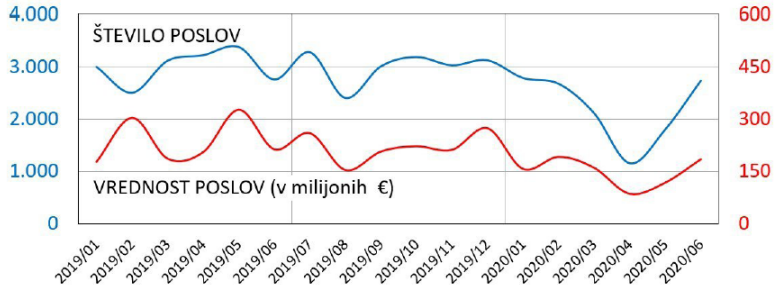


Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb.
- Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.
- Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami (manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov.
- Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov.

- Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrtletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrtletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrtletju.

Tabela 7: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

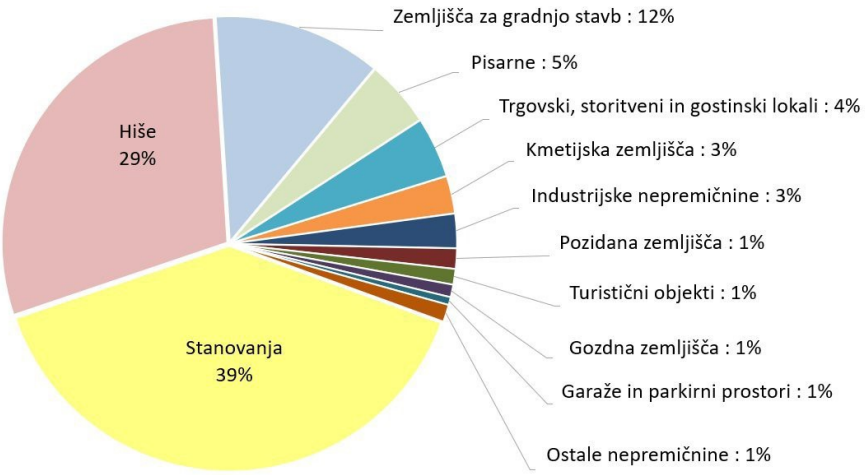
- V prvem polletju leta 2020 se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.
- V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.
- Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.
- S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

Tabela 8: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

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

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

Slika 9: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.2 Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami[4]

- Za prvo polovico leta 2020 je bilo evidentiranih približno 6.300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

Tabela 9: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

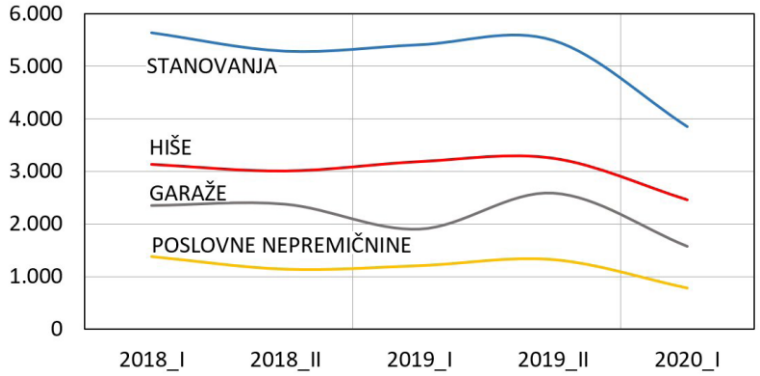
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	**8.770**	**8.295**	**8.594**	**8.740**	**6.318**
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	**1.312**	**1.062**	**1.142**	**1.253**	**731**
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338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

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za prvo polletje 2020 je bilo tako evidentiranih le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniškimi prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

[4] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

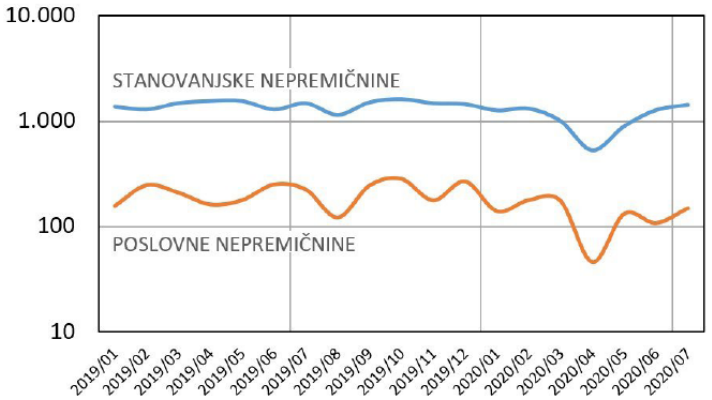
Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov.
- Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019.
- Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3 odstotke manjše kot julija 2019.

Slika 11: Mesečno število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – julij 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

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

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

Tabela 10: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in sekundarni trg), Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

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

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Kupoprodaje stanovanj na primarnem trgu so v prvi polovici leta 2020, po sicer še vedno preliminarnih podatkih, predstavljale le slabe 3 odstotke vseh evidentiranih transakcij s stanovanji, kupoprodaje hiš pa manj kot 1 odstotek vseh transakcij s hišami. Evidentirano število kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu je bilo sicer v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 70 odstotkov, medtem ko je bilo s hišami večje za 58 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bil število evidentiranih transakcij z novimi stanovanji manjše za 67 odstotkov, z novimi hišami pa za 42 odstotkov.
- Po do sedaj evidentiranih podatkih je epidemija v prvi polovici leta 2020 vplivala na zmanjšanje obsega trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu bistveno bolj kot na sekundarnem. To gre deloma pripisati temu, da v prvi polovici letošnjega leta v državi ni bil dokončan noben večji stanovanjski projekt oziroma, da je bila ponudba novih stanovanj razmeroma skromna, deloma pa tudi večji zadržanosti potencialnih kupcev novogradenj po razglasitvi epidemije.

4.3 Število transakcij z zemljišči[5]

- Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.
- Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

Tabela 11: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

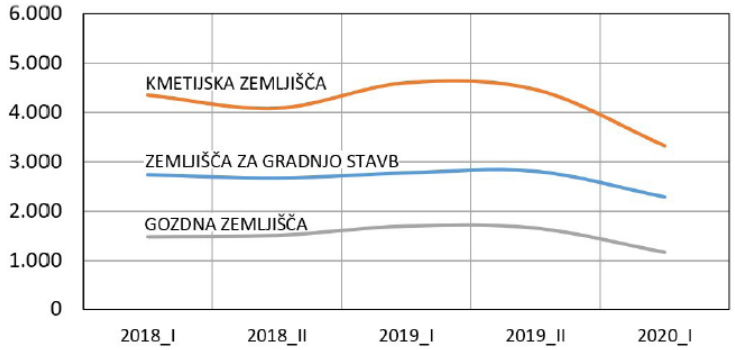
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	2.738	2.667	2.774	2.808	2.279
Prodana površina (v hektarih)	288	336	315	320	285
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	4.351	4.084	4.601	4.463	3.330
Prodana površina (v hektarih)	4.277	3.440	2.685	2.904	1.794
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	1.478	1.509	1.703	1.661	1.159
Prodana površina (v hektarih)	1.884	2.555	2.333	2.841	1.605

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

[5] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

- Padec skupnega števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč zaradi epidemije je bil v prvi polovici leta 2020 podoben kot za stanovanjske nepremičnine. Število evidentiranih transakcij s kmetijskimi zemljišči je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 25 odstotkov, z gozdnimi zemljišči pa 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 28 oziroma 32 odstotkov.
- Padci skupne površine prodanih zemljišč so bili še nekoliko večji, kar kaže, da so se po razglasitvi epidemije prodajala večinoma le manjša kmetijska in gozdna zemljišča.

Slika 12: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.4 Gibanje cen nepremičnin[6]

- Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju leta 2020 je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

4.4.1 Gibanje cen hiš[7]

- Ocenjuje se, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Tabela 12: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

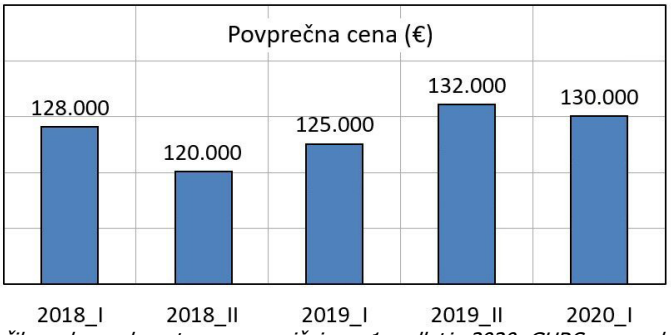
KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	**128.000**	**120.000**	**125.000**	**132.000**	**130.000**
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m²)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m²)	890	980	960	960	960

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 sicer nižja za 2 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila še vedno višja za 4 odstotke, tako da o kašnem padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

[6] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*
[7] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.4.2 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb[8]

- Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

Tabela 13: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

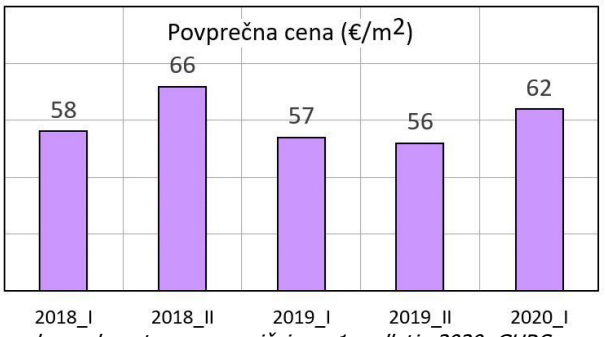
KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	**58**	**66**	**57**	**56**	**62**
Površina (m²)	1340	1610	1380	1540	1330

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov.
- Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

[8] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5 Trg stanovanjskih nepremičnin[9]

4.5.1 Stanovanjske hiše[10]

- Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okolica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.
- Pri ocenah smeri in moči trendov cen poleg primerjav absolutnih cen v evrih upoštevamo tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš z zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočih zemljišč).
- Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

Tabela 14: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	**179.000**	**190.000**	**188.000**	**204.000**	**207.000**
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m²)	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m²)	700	670	720	670	670
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	**74.000**	**75.000**	**81.000**	**76.000**	**79.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m²)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m²)	1290	1520	1340	1470	1270

[9] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*
[10] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	**86.000**	**79.000**	**89.000**	**92.000**	**78.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m²)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m²)	1110	1220	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	**272.000**	**284.000**	**283.000**	**314.000**	**326.000**
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m²)	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m²)	410	410	430	420	530
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	**103.000**	**104.000**	**107.000**	**110.000**	**103.000**
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m²)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	**119.000**	**118.000**	**124.000**	**114.000**	**156.000**
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m²)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m²)	500	530	500	520	530
CELJE					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	**122.000**	**104.000**	**144.000**	**142.000**	**109.000**
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m²)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m²)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	32	28	27	22	18
Cena (€)	**340.000**	**301.000**	**254.000**	**275.000**	**202.000**
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m²)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m²)	440	610	520	430	630

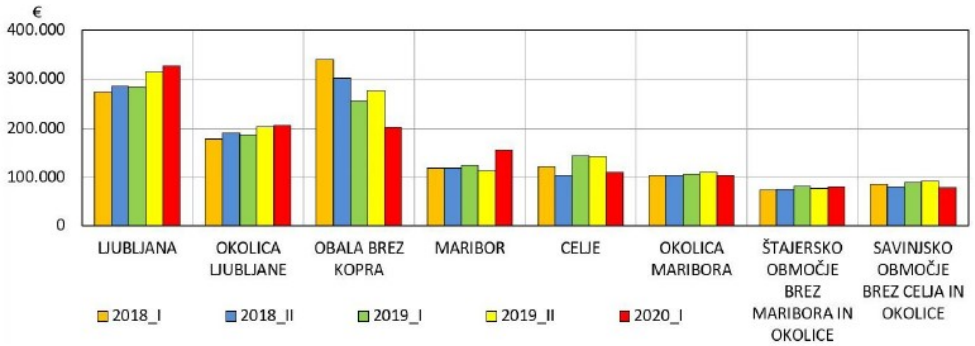
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbena cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici leta 2020 prek 300 tisoč evrov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila kupoprodaj, epidemija tudi na cene hiš v glavnem mestu ni imela opaznega vpliva. Ocenjuje se, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 odstotkov.
- Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje Obale brez Kopra. Ne glede na majhno število evidentiranih transakcij ocenjujemo, da so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta na Obali v primerjavi z Ljubljano nižje za okoli 10 odstotkov.
- Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanem obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici leta najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta 2020 v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.
- Ob upoštevanju strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš v Mariboru in Celju, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno na približno isti ravni. V prvi polovici leta so bile cene hiš v povprečju za 50 do 60 odstotkov nižje kot v Ljubljani.
- Na območju Okolice Maribora je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za

Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici leta 2020 v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru.

- Na območjih Štajerske brez Maribora in okolice in Savinjskem brez Celja in okolice, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanimi središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

Slika 15: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5.2 Zemljišča za gradnjo stavb[11]

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

Slika 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	**84**	**95**	**91**	**72**	**118**
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	**21**	**27**	**29**	**30**	**25**
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940

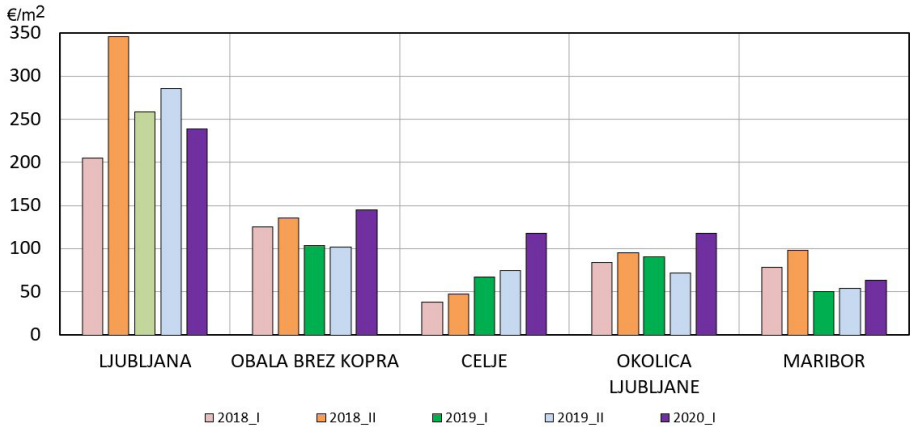
[11] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	**205**	**346**	**259**	**286**	**239**
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	**32**	**23**	**39**	**35**	**35**
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	**125**	**136**	**104**	**102**	**145**
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	**78**	**98**	**50**	**54**	**63**
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	**38**	**47**	**67**	**75**	**118**
Površina (m²)	420	2970	870	640	1060

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.
- Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.
- Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«.
  Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

Slika 17: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.6 Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah - Štajersko območje[12]

- Glede na obstoječi fond stanovanjskih nepremičnin je Štajersko območje drugo največje v državi. Na tem območju se nahaja 16 odstotkov vseh stanovanjskih enot oziroma 15 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 17 odstotkov stanovanj v stanovanjskih hišah. Približno dve tretjini stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v hišah.
- Leta 2019 je bilo na Štajerskem območju evidentiranih 17 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 21 odstotkov vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji. Glede na obstoječi fond in število realiziranih kupoprodaj je bil trg stanovanjskih hiš na Štajerskem območju lani najbolj dejaven trg v državi.
- Obseg trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na Štajerskem območju je, po skokoviti rasti v letu 2016 in rahlem padcu leta 2017, v letih 2018 in 2019 več ali manj stagniral. Leta 2019 je bilo evidentirano število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah za 12 odstotkov večje kot leta 2015, število kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem pa kar za 53 odstotkov.
- Cene stanovanj in hiš na območju Štajerske so po obratu cen leta 2015 do leta 2018 naraščale vse hitreje, lani pa se je njihova rast nekoliko umirila. Po naši oceni so bile lani povprečne cene stanovanj že skoraj za četrtino višje, cene hiš pa za okoli 15 odstotkov višje kot leta 2015, ko so dosegle dno.

Slika 18: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Štajersko območje, 2015–2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	1.608	1.936	1.833	1.840	1.807
Velikost vzorca	1.019	1.204	1.272	1.278	1.208
Povprečna pogodbena cena (€)	53.000	55.000	59.000	64.000	66.000
Povprečna cena (€/m²)	1.030	1.040	1.120	1.210	1.270
Leto zgraditve (mediana)	1972	1974	1973	1971	1972
Povprečna uporabna površina (m²)	51	53	53	53	52
Hiše					
Evidentirano število	861	1.066	1.213	1.241	1.316
Velikost vzorca	371	487	525	601	604
Povprečna pogodbena cena (€)	80.000	82.000	86.000	94.000	99.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1976	1976	1976	1978
Povprečna površina hiše(m²)	147	149	151	157	160
Povprečna površina zemljišča (m²)	1.020	1.070	980	1.090	1.070

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

4.6.1 Mestna občina Maribor[13]

- Mestna občina Maribor ima s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, samostojnimi in vrstnimi stanovanjskimi hišami ter dvojčki okoli 52.500 stanovanjskih enot, kar predstavlja okoli 4 odstotke celotnega slovenskega stanovanjskega fonda oziroma skoraj 40 odstotkov fonda na Štajerskem območju. V občini Maribor se je lani realiziralo skoraj 15 odstotkov vseh tržnih kupoprodaj stanovanj in okoli 5 odstotkov tržnih kupoprodaj hiš v državi.
- V Mariboru je stanovanjski trg po končani krizi oživel razmeroma pozno, tako da je povečano povpraševanje po novih stanovanjih opazneje spodbudilo novogradnje šele v letu 2018. Lani so začela na trg prihajati prva nova stanovanja iz manjših projektov, opaznejše povečanje ponudbe novih stanovanj, pa je glede na načrtovano gradnjo, pričakovati v naslednjih treh letih. V letu 2020 naj bi bilo v mariborski občini dokončanih okoli 350 novih stanovanjskih enot (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vrstnih hišah), do konca leta 2022 pa še okoli 600 enot ter okoli 350 neprofitnih stanovanj, ki jih bo zgradil Stanovanjski sklad RS.
- Seveda pa so tudi načrtovane novogradnje v Mariboru po epidemiji novega koronavirusa pod vprašajem.

[12] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.*
[13] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.*

Hiše[14]

- Za Mestno občino Maribor v poročilu podajamo povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem tudi po mestnih predelih. Glede na to, da so velikosti vzorcev realiziranih kupoprodaj hiš po mestnih predelih razmeroma majhne, so dani podatki pred-vsem statistično informativne narave. Ravni in trende cen hiš po mestnih predelih smo zato, ob upoštevanju sprememb v starosti in velikosti prodanih hiš, lahko ocenili le na grobo.
- Po letu 2015 je bil trg stanovanjskih hiš v mariborski občini zelo dejaven. Kljub hitremu naraščanju števila transakcij, pa so cene hiš opazneje poskočile šele leta 2018, a se je njihova rast že v naslednjem letu umirila.
- Povprečna pogodbena cena stanovanjske hiše v mariborski občini je lani znašala 120.000 evrov. V primerjavi z letom prej se je zvišala za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa je bila višja za 18 odstotkov.
- V primerjavi z letom 2018 so se leta 2019 v povprečju prodajale za 7 kvadratnih metrov večje hiše, pripadajoče zemljišče pa je bilo za 20 kvadratnih metrov manjše. Leto zgraditve prodanih hiš se ni spremenilo, kar pomeni, da so bile v povprečju leto dni starejše. V primerjavi z letom 2015 so se prodajale za 13 kvadratnih metrov večje hiše z 20 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem, prodane hiše pa so bile za leto starejše.
- Lani so tri četrtine prodanih hiš v mariborski občini predstavljale prodaje samostojnih hiš, malo manj kot četrtino pa prodaje vrstnih hiš. Delež prodaje dvojčkov je bil zanemarljiv in je znašal le okoli odstotek, potem ko je bil leto prej 3 odstotke, še v letih od 2015 do 2017 pa od 10 do 15 odstotkov.
- Ob upoštevanju velikosti in starosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš s pripadajočim zemljiščem v mariborski občini v primerjavi z letom 2018 dejansko stagnirale, v primerjavi z letom 2015 pa so zrasle za okoli 15 odstotkov, kar je precej manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Slika 19: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015–2019

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MARIBOR	Velikost vzorca	115	123	147	181	183
	Povprečna pogodbena cena (€)	**102.000**	**104.000**	**98.000**	**117.000**	**120.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1968	1968	1968
	Površina hiše (m²)	158	165	145	164	171
	Površina zemljišča (m²)	590	610	610	630	610
Ostanek MO MARIBOR	Velikost vzorca	25	28	41	28	41
	Povprečna pogodbena cena (€)	**96.000**	**93.000**	**79.000**	**112.000**	**119.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1981	1982	1984
	Površina hiše (m²)	167	162	137	155	187
	Površina zemljišča (m²)	790	860	920	1110	940
POBREŽJE – BREZJE – DOGOŠE-ZRKOVCI	Velikost vzorca	23	25	25	42	31
	Povprečna pogodbena cena (€)	**79.000**	**99.000**	**105.000**	**103.000**	**102.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1970	1965	1970	1964
	Površina hiše (m²)	133	159	170	160	151
	Površina zemljišča (m²)	590	510	640	550	560
STUDENCI	Velikost vzorca	9	13	15	18	27
	Povprečna pogodbena cena (€)	**116.000**	**83.000**	**79.000**	**81.000**	**107.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1967	1938	1961	1964
	Površina hiše (m²)	149	161	148	142	156
	Površina zemljišča (m²)	430	480	470	490	490
CENTER-IVAN CANKAR	Velikost vzorca	13	19	9	23	25
	Povprečna pogodbena cena (€)	**100.000**	**109.000**	**88.000**	**159.000**	**121.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1965	1972	1965	1965
	Površina hiše (m²)	191	182	135	192	194
	Površina zemljišča (m²)	730	730	760	740	600

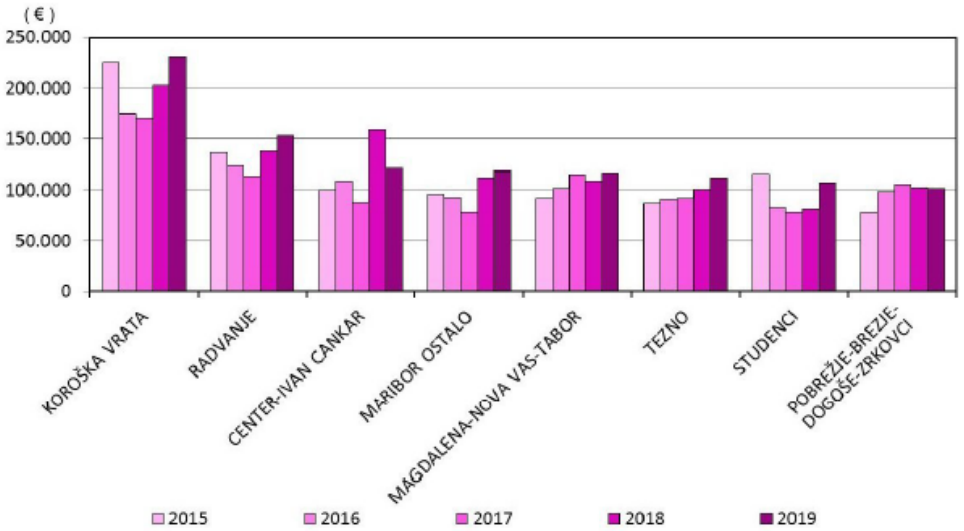
[14] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.*

MAGDALENA –NOVA VAS- TABOR	Velikost vzorca	17	14	16	27	20
	Povprečna pogodbena cena (€)	**92.000**	**102.000**	**115.000**	**109.000**	**117.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1929	1959	1951	1959	1945
	Površina hiše (m²)	150	160	148	161	150
	Površina zemljišča (m²)	390	390	390	390	450
TEZNO	Velikost vzorca	12	8	23	21	18
	Povprečna pogodbena cena (€)	**87.000**	**91.000**	**92.000**	**101.000**	**112.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1972	1975	1961	1960
	Površina hiše (m²)	139	161	117	149	147
	Površina zemljišča (m²)	500	410	380	500	470
RADVANJE	Velikost vzorca	11	9	8	13	15
	Povprečna pogodbena cena (€)	**136.000**	**124.000**	**114.000**	**138.000**	**153.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1980	1962	1977	1977
	Površina hiše (m²)	182	164	149	180	178
	Površina zemljišča (m²)	540	590	510	560	540
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	5	7	10	9	6
	Povprečna pogodbena cena (€)	**225.000**	**174.000**	**170.000**	**203.000**	**231.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1929	1966	1961	1988
	Površina hiše (m²)	172	171	176	209	261
	Površina zemljišča (m²)	630	500	310	610	410

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

- Cene hiš so bile lani kot običajno najvišje v mestnem predelu Koroška vrata, ki velja za stanovanjsko najbolj zaželen del Maribora. Glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš s pripadajočimi zemljišči so bile cene le malo nižje v predelu Radvanje, medtem ko so bile na ostalih območjih občine Maribor po naši oceni nižje za 30 do 40 odstotkov.

Slika 20: Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015–2019



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

- Ne glede na nihanja povprečnih cen, ki so posledica sprememb v povprečnih lastnostih prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, v zadnjih letih ni bilo velikih razlik v dejanski rasti cen med mestnimi predeli. V primerjavi z letom 2015 so cene hiš povsod zrasle precej manj kot cene stanovanj in so za razliko od stanovanj še zelo daleč od rekordnih.

- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 450 in 800 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 15: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda[15]

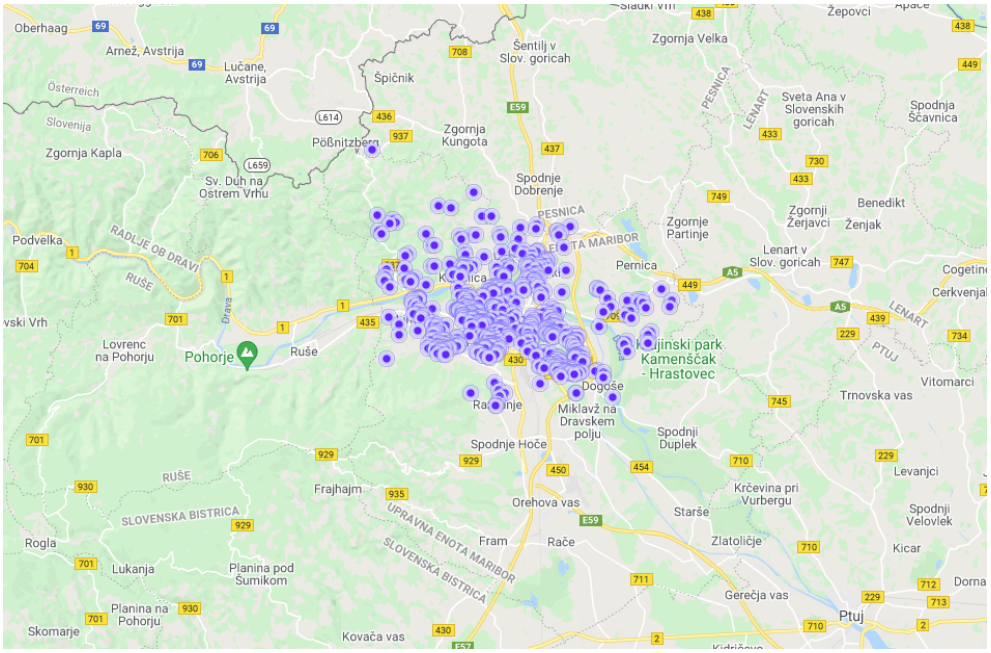
	Podatki po VALUER-ju		**Nepremičnine.net**
	Mestna občina Maribor		*UE Maribor*
	Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019)	Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Stanovanjske hiše	242	244	215
Stavbna zemljišča	93	74	272

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: april, 2021.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz ne razširimo.

Slika 21: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do april 2021

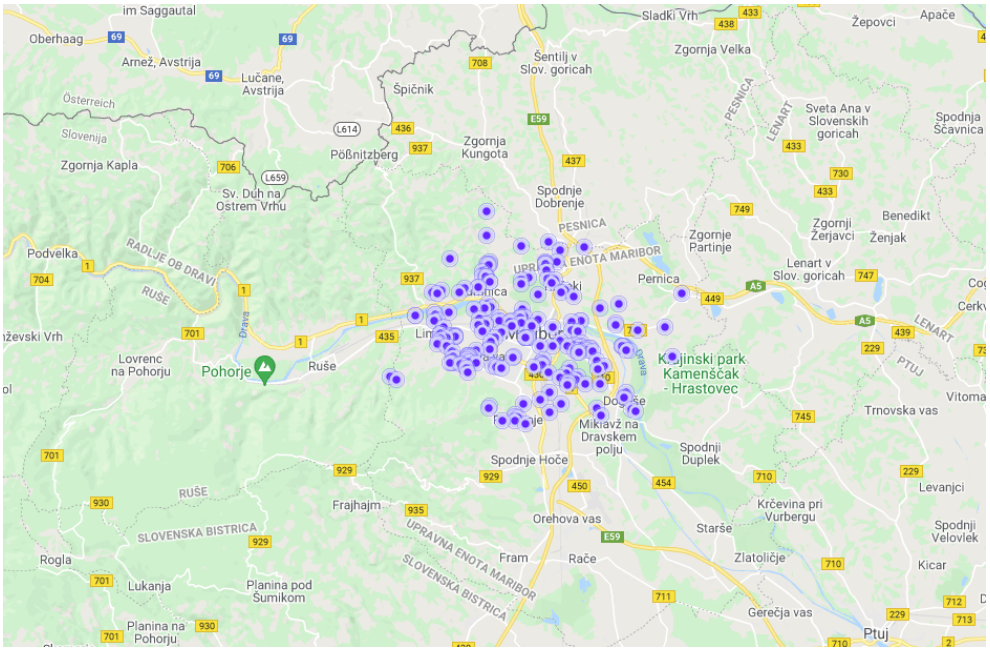


Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor,* v obdobju *od 01. 01. 2019 do april 2021,* izvedenih 569 kupoprodajnih transakcij *s stanovanjskimi hišami*, povprečne površine 151,92 m^2, povprečne cene 782,87 EUR/m^2, s povprečnim letom izgradnje 1967.

[15] *V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1.*

Slika 22: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do april 2021



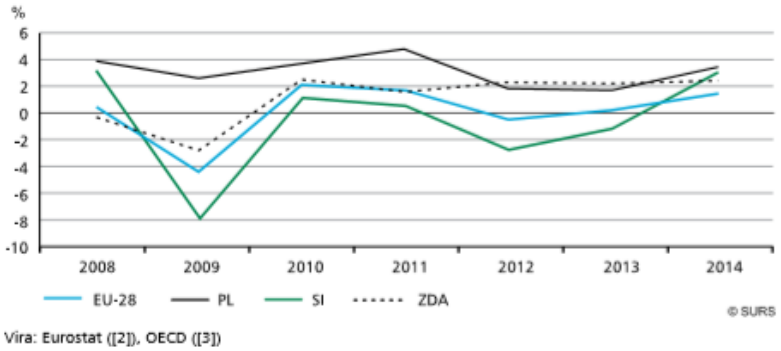
Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER so bile na območju *Mestne občine Maribor,* v obdobju *od 01. 01. 2019 do april 2021,* izvedene 204 kupoprodajne transakcije *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.080,96 m^2 in povprečne cene 54,03 EUR/m^2.

4.7 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi

Gospodarska kriza v letu 2008 se je pričela v ZDA z zlomom finančnega sistema, temelječega na hipotekarnih kreditih. Evropsko gospodarstvo je svetovna kriza zajela v letu 2009. V Sloveniji in podobno tudi v celotni EU je imela kriza v obdobju 2008 – 2014 obliko črke W. Pri krizi v obliki črke W gre za dvojno dno, pri katerem gospodarstvo doživi naglo rast, zatem pa ponovni padec. Podatki o realni rasti BDP v letu 2009 (1. val krize) kažejo, da je realni BDP v Sloveniji padel - 7,8 %. V 2. valu gospodarske krize (leto 2012) je realni padec BDP v Sloveniji znašal - 2,7 %.[16]

Slika 23: Rast realnega BDP, izbrane države (gospodarska kriza 2008)



Vir: Nacionalni računi o gospodarski krizi v Sloveniji, SURS, Ljubljana 2015.

V marcu 2020 je razmah epidemije in širjenje koronavirusa v evropske države zahteval nujne in obsežne ukrepe za zaščito zdravja in ljudi v Sloveniji ter večini evropskih držav, kar je močno vplivalo na

[16] *Nacionalni računi o gospodarski krizi v Sloveniji, SURS, Ljubljana 2015.*

gospodarsko aktivnost. Že ob predpostavki, da bodo sedanje zaostrene razmere in močno oteženo poslovanje proizvodnega in storitvenega sektorja trajale dva meseca, lahko pričakujemo več kot 5% padec bruto domačega proizvoda. Ocene o padcu bruto domačega proizvoda, upoštevaje to predpostavko, se v tem trenutku gibljejo med - 6 in - 8 %. Jasno je, da bodo posledice občutne in da se bo zato bruto domači proizvod letos zmanjšal. Globina padca je ključno odvisna od nadaljnjega poteka širjenja epidemije in njenega trajanja, kar je v tem trenutku po prevladujočem mnenju epidemiologov velika neznanka. Ekonomske posledice virusa je zaradi negotovosti glede nadaljnje širitve in odzivov različnih strani zaenkrat zelo težko predvideti.[17]

Razmere v času širjenja virusa COVID-19 bodo imele vpliv tudi na dogajanje na trgu nepremičnin. Čutiti bo vpliv na obnašanju tržnih subjektov (kupci in investitorji bodo preudarnejši, odložili bodo nenujne investicije in nakupe), zaradi nastale krize se bo število brezposelnih povečalo, dogajanje na trgu nepremičnin bo manj aktivno. Posledično temu se pričakuje zmanjšan obseg prometa z nepremičninami, podaljšan čas prodaje in padec cen nepremičnin.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,

[17] *UMAR, Ocena gospodarskih razmer 23. marca 2020.*

- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša:*

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz. Glede na izvedeno analizo trga opažamo, da je leto 2019 zaznamovala konjunktura, prav tako pa se zaradi trenutnih kriznih razmer, ki so posledica COVID-19 pričakuje zmanjšanje cen nepremičnin, kar se bo na nepremičninskem trgu začelo odražati z zamikom. Prilagoditev za čas prodaje ne izvedemo.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo y= 0,287*EXP(0,004*x).
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljivi nepremičnini št. 1 in 3 so samostoječe stavbe, prilagoditve ne opravimo. Prilagoditev opravimo na podlagi lastnih analiz za primerljivo nepremičnino št. 2, ki je krajna stavba.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljiva nepremičnina št. 3 sta v podobnem fizičnem stanju, zato prilagoditve ne opravimo. Primerljivi nepremičnini št. 1 in 2 sta v slabšem fizičnem stanju, zato opravimo prilagoditev.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Glede na izkušnje ocenjevalca vrednosti, pa se glede razlike v površini stavbnega zemljišča, vrednost ne odraža za enak znesek, kolikor znaša ocenjena vrednost zemljišča v EUR/m^2. Upoštevamo delež te ocenjene vrednosti, glede na izkušnje ocenjevalca, površino in funkcionalno ustreznost zemljišč.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo y = 653,456*EXP(-0,001*x).
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površna na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo y = 315,182*LN(x) + 762,892. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti/deli stavbe – Ocenjevana nepremičnina ima drug objekt na parceli, primerljive ne. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnega objekta, ocenjenega po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (vse nepremičnine imajo podobno urejen dostop, zato te prilagoditve ne opravimo).

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 16: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša

Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**478243**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**440539**

Primerljiva nepremičnina 3	
ID posla	**438210**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 17: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnim objektom s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
	parcela 636 293/17 | parcela 636 357/37 | parcela 636 357/38	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID posla		478243		440539		438210	
Cena		100.800,00	469,71	75.200,00	526,24	104.000,00	753,62
Čas prodaje		10. 12. 2019	0,00	18. 07. 2019	0,00	27. 05. 2019	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			469,71		526,24		753,62
Lokacija		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Naslov stavbe	Lucijin breg 20	ROŠPOH - DEL 9		NAD ČRETO 16		LUCIJIN BREG 22	
Katastrska občina	636 - KAMNICA	637 - ROŠPOH		636 - KAMNICA		636 - KAMNICA	
Občina	Maribor	Maribor		Maribor		Maribor	
Številka stavbe (stanovanjska)	1122	345		42		819	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1994	1975	34,38	1971	46,25	1995	-3,02
		7,32%		8,79%		-0,40%	
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa	0,00	krajna	-35,89	samostoječa	0,00
		0,00%		-6,82%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	0,00	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	0,00	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		slabše	120,00	slabše	120,00	podobno	0,00
Leto obnove strehe	1999	1997		1996		/	
Leto obnove fasade	/	/		/		/	
Leto obnove oken	/	2002		2003		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	1.235,00	2.104,00		312,00		3.157,00	
Površina stavbnega zemljišča	1.235,00	2.104,00	-37,25	312,00	39,56	863,00	15,95
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.294,00	-18,26
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
UP	115,86	90,00	0,00	75,60	0,00	65,70	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	207,10	214,60	3,51	142,90	-34,89	138,00	-53,92
		0,75%		-6,63%		-7,15%	
UP/NTP	55,94%	41,94%	24,52	52,90%	5,33	47,61%	22,03
		5,22%		1,01%		2,92%	
Drugi objekti	Da	Ne	9,30	Ne	9,30	Ne	9,30
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			624,17		675,90		725,70
Uteži			33,33%		16,67%		50,00%
Ocena TV	**EUR/m^2**	**683,56**					
Ocena TV	**EUR**	**141.564,58**					

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m^2. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem.*

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	141.565	EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0,00	EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0,00	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	141.565	EUR	
zaokroženo:	141.600	EUR	
delež dolžnice (Mateja Pongrac) do 1/1 od celote:	141.565	EUR	
delež dolžnice (Mateja Pongrac) do 1/1 od celote, zaokroženo:	141.600	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti 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. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav.*

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 450 in 800 €/m^2 v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 141.600 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Mateja Pongrac) do 1/1 od celote: 141.600 EUR

Oziroma kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Ocenjena tržna vrednost v EUR	Ocenjena tržna vrednost - delež dolžnice do 1/1 od celote
636	KAMNICA	293/17	parcela 636 293/17	156,00	/	/	/	6.924	6.924
636	KAMNICA	357/37	parcela 636 357/37	419,00	1122	Lucijin breg 20, 2351 Kamnica	1994	103.421	103.421
636	KAMNICA	357/38	parcela 636 357/38	660,00	1228	/	1999	31.220	31.220
Skupaj:				**1.235,00**				**141.565**	**141.565**
Skupaj, zaokroženo:								**141.600**	**141.600**

Maribor, 22. 04. 2021

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BORUT BARLIČ
Razlagova ul. 15
MARIBOR

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči na naslovu Lucijin Breg 20, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 636 293/17, parcela 636 357/37, parcela 636 357/38).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC

V Mariboru, dne 22. 04. 2021

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 2: Fotografije
PRILOGA 3: Načrti
PRILOGA 4: Upravna dovoljenja
PRILOGA 5: ZK izpiski
PRILOGA 6: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Mateja Pongrac, Lucijin breg 020, 2351 Kamnica

Kot lastnica ocenjevane nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložila sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni cenilec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
    - ogled nepremičnine;
    - identifikacijo izvajalca;
    - identifikacijo naročnika;
    - identifikacijo uporabnika;
    - identifikacijo predmeta cenitve;
    - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
    - podlago vrednosti – tržna vrednost;
    - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
    - datum ocene vrednosti;
    - omejitvene pogoje;
    - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2020);
    - dva pisna izvoda poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Mateja Pongrac, Lucijin breg 020, 2351 Kamnica

_____

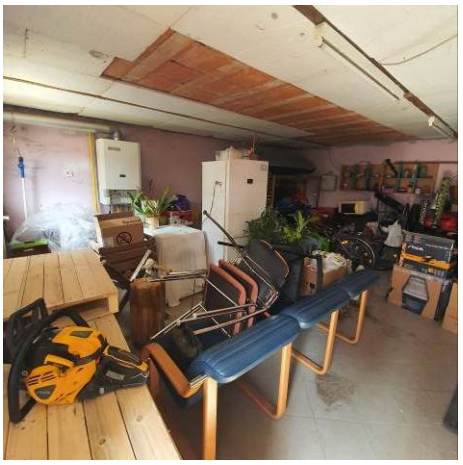
PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

Pomožni objekt-nadstrešek, stavba št. 1228

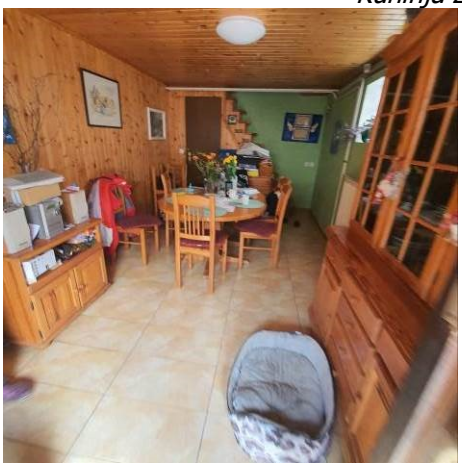
Stanovanjska hiša, stavba št. 1122

Klet

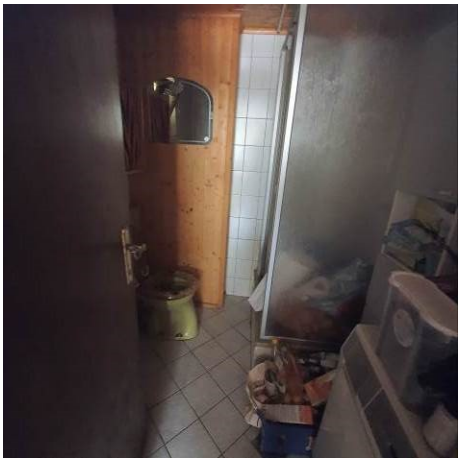


Pritličje

Kuhinja z jedilnico



WC

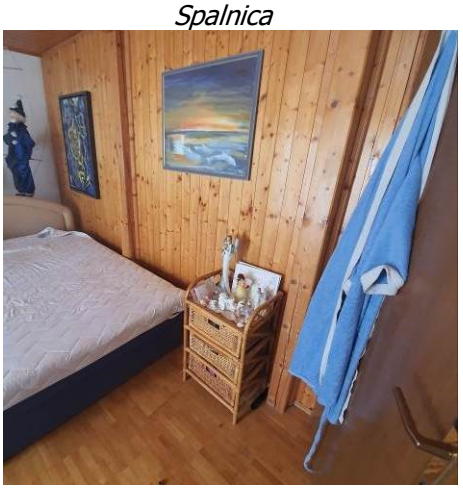


Terasa

Nadstropje

Dnevni prostor

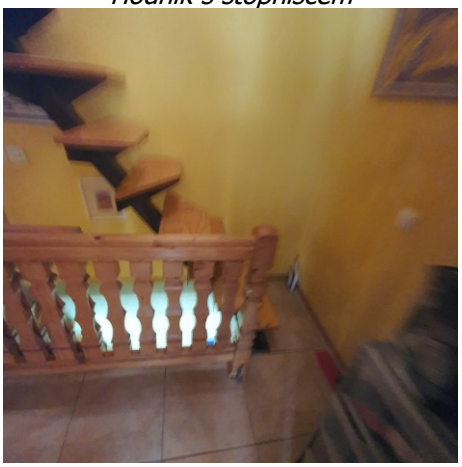
Spalnica



Soba

Kopalnica

Hodnik s stopniščem



Mansarda

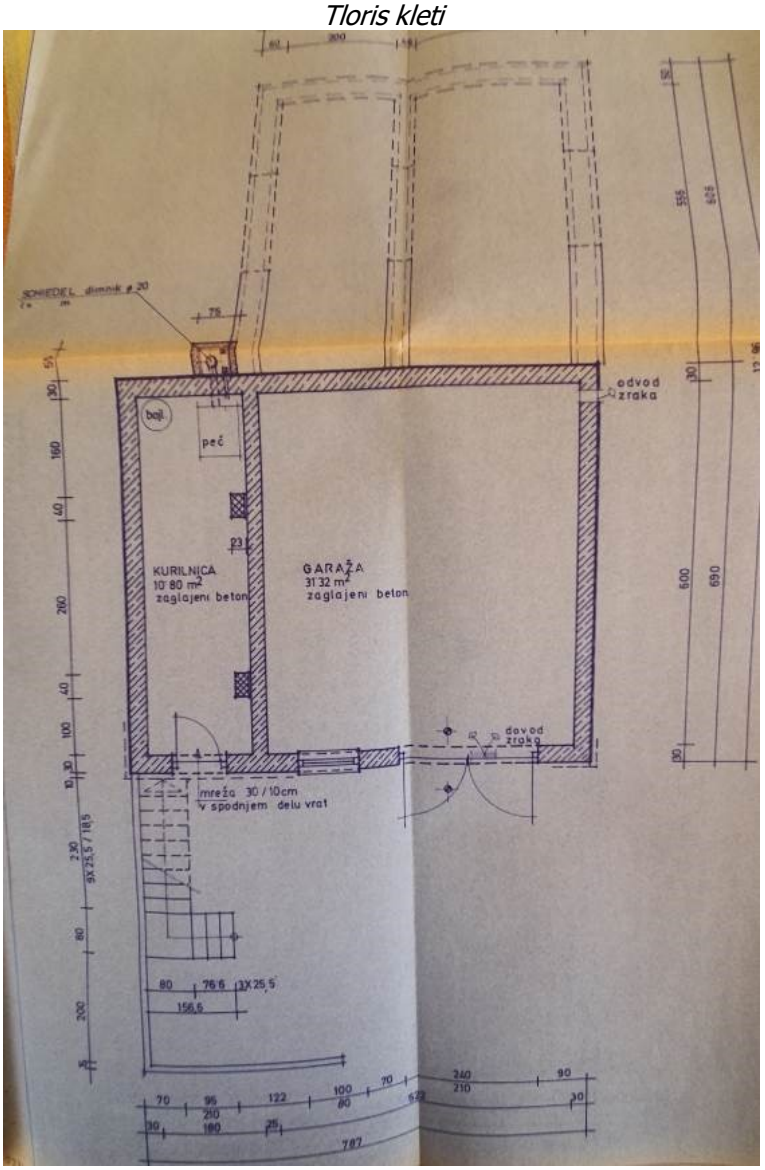
Soba 1

Soba 2

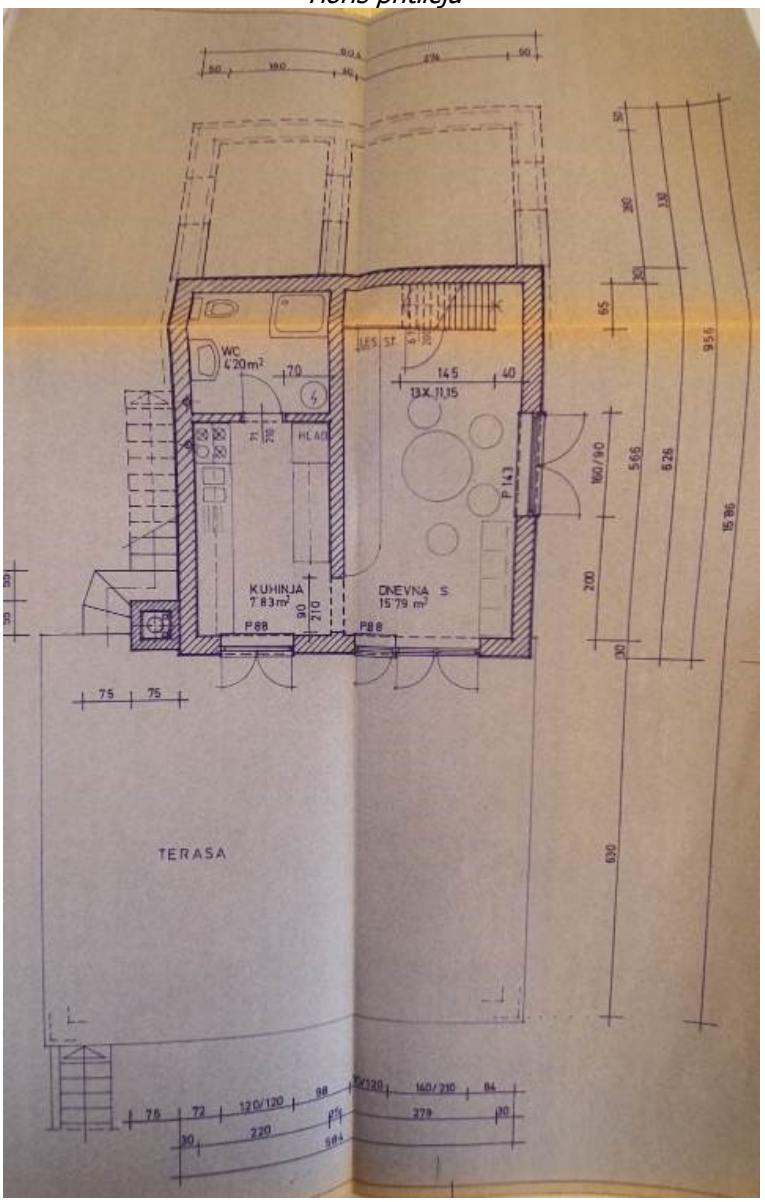
Vir: Lasten, 2021.

PRILOGA 3: Načrti

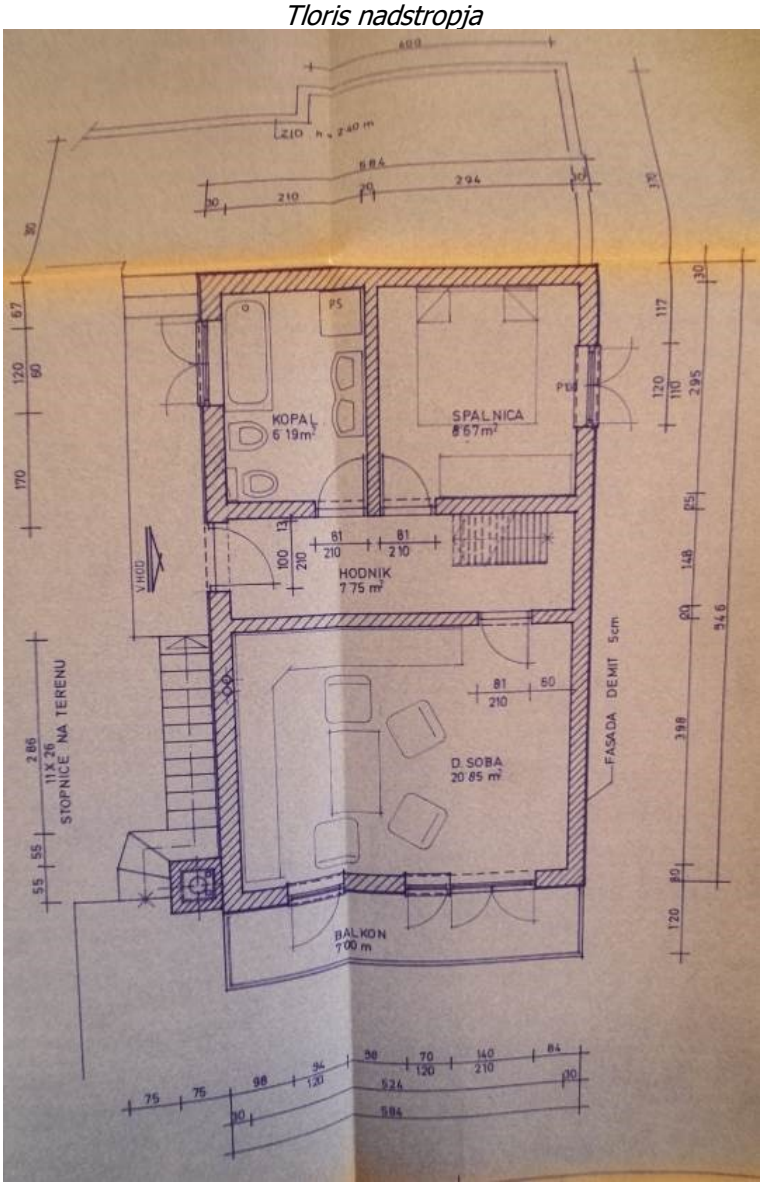
Tloris kleti



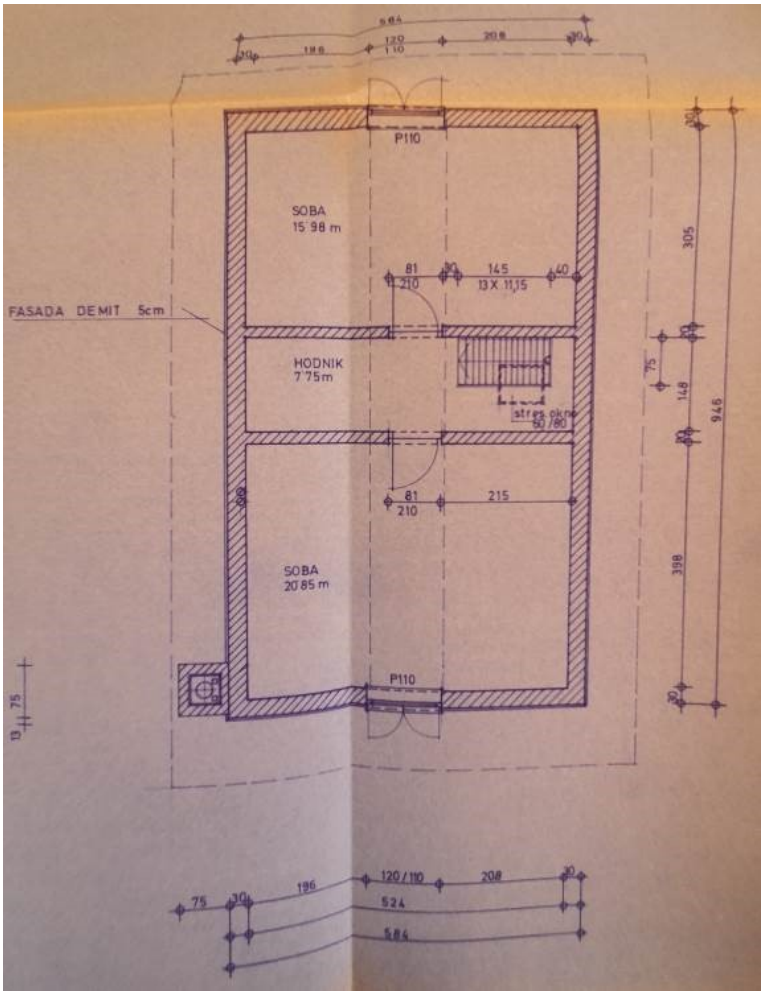
Tloris pritličja



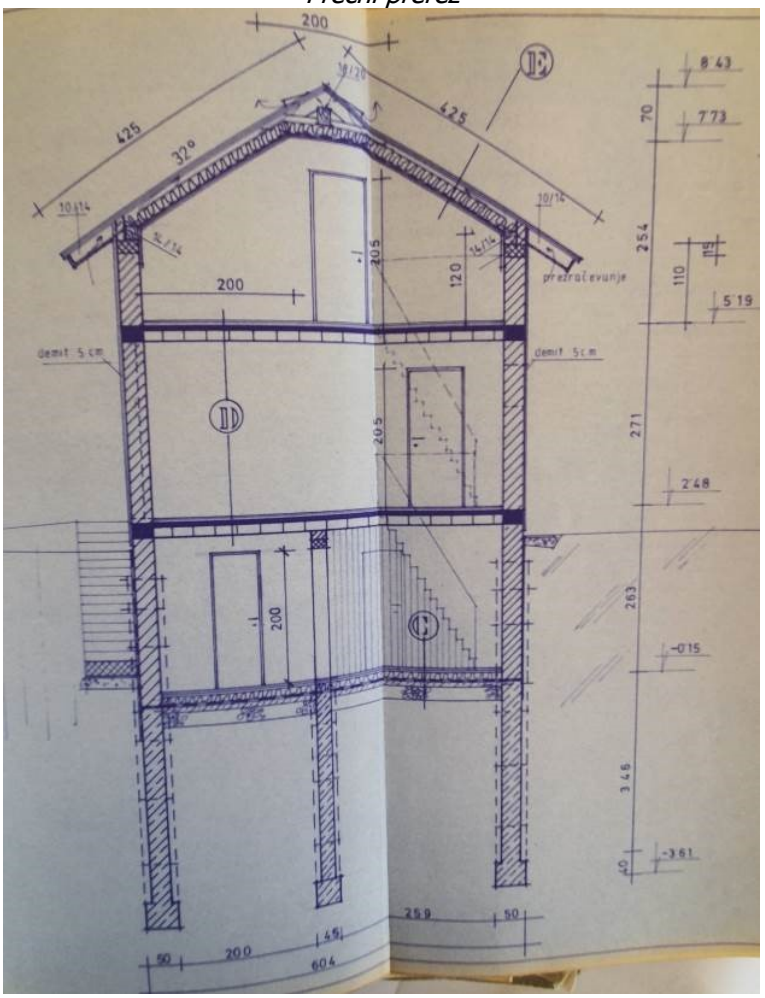
Tloris nadstropja



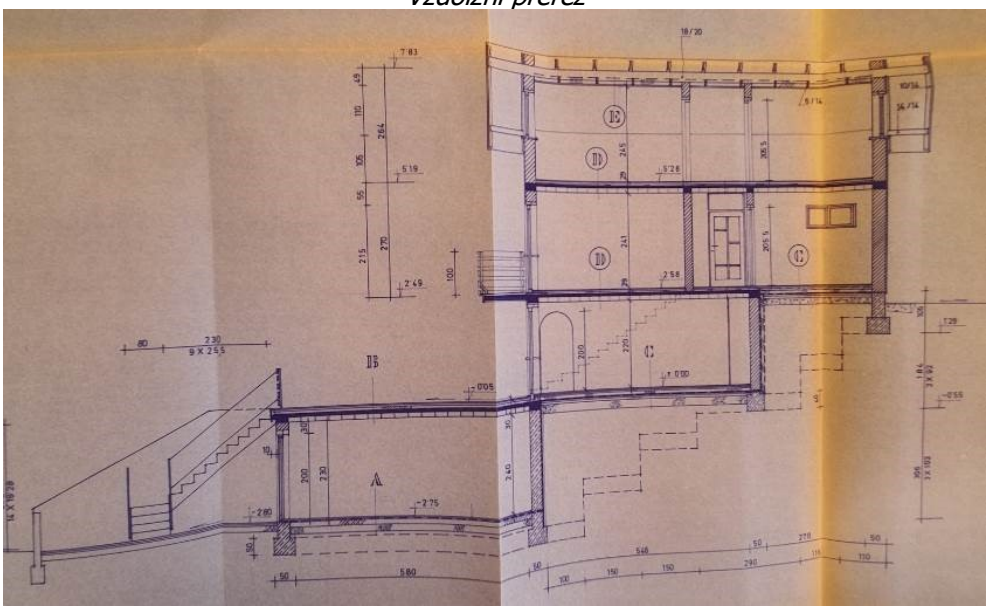
Tloris mansarde



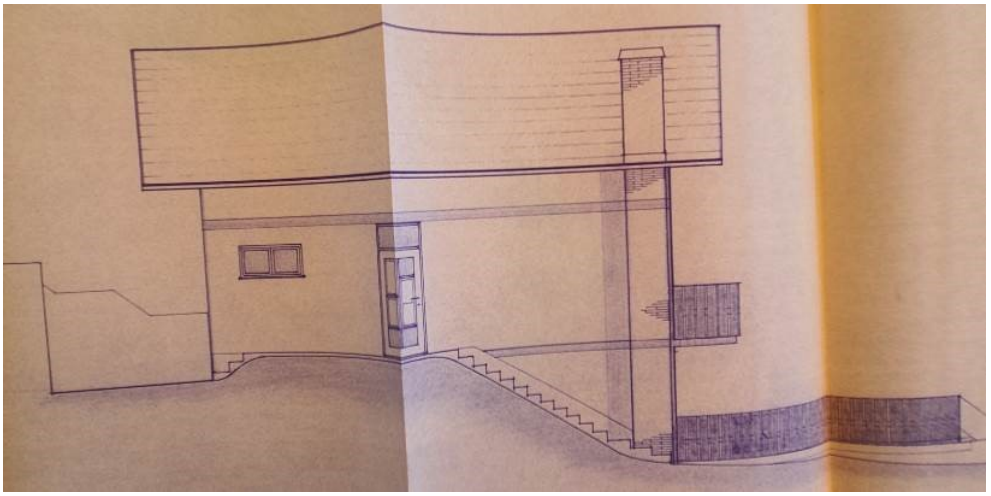
Prečni prerez



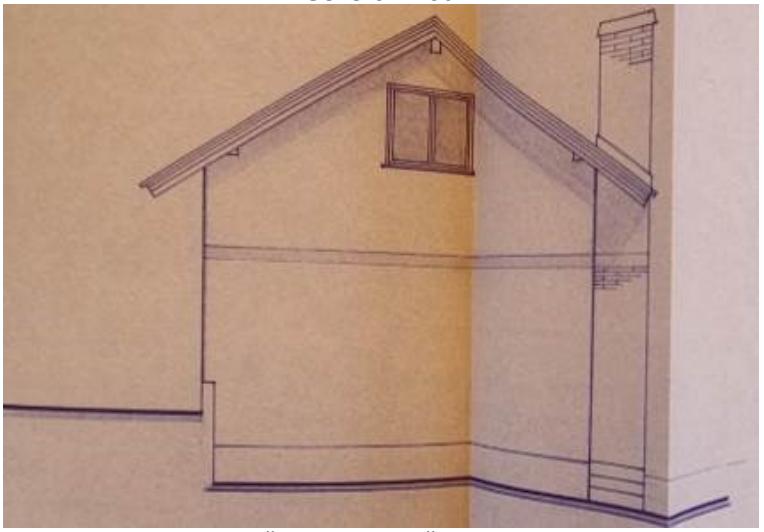
Vzdolžni prerez



Fasade
Severozahod



Severovzhod



Vir: Projektna dokumentacija PGD (stanovanjska hiša – legalizacija, št. projekta 61/94, z datumom februar 1995, podjetja PLAN BIRO d.o.o., Podjetje za projektiranje in inženiring, Goriška 18, Maribor).

PRILOGA 4: Upravna dovoljenja

Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA
MARIBOR

Upravna enota Maribor izdaja na zahtevo dr. ŽEBELJAN Zorana in Zorke iz Maribora, Kardeljeva 81, v upravni stvari izdaje gradbenega dovoljenja na podlagi 77. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 34/84)

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorjema dr. ŽEBELJAN Zoranu in Zorki iz Maribora, Kardeljeva 81, se izda dovoljenje za legalizacijo stanovanjske hiše z garažo na zemljišču parc. št. 357/37, k. o. Kamnica.

II. Investitor je dolžan:

1. zagotoviti strokovno vodstvo pri gradnji in o tem obvestiti tukajšnjo upravno enoto in Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Ul. heroja Tomšiča 2,
2. izvajati gradbena dela po predloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja štev. 61/94, ki ga je izdelal PLAN BIRO, d.o.o., Maribor, Goriška 18,
3. priglasiti vsako spremembo projekta tukajšnji upravni enoti,
4. po dokončanju gradnje pri tukajšnji upravni enoti zaprositi za tehnični pregled ter vlogi priložiti:
   - dokaz o prijavi novogradnje pri Območni geodetski upravi,
   - dimnikarsko potrdilo,
   - izjavo nadzornega organa oz. strokovnega vodje del,
   - izjavo o meritvah elektroinstalacij in vgrajenega elektromateriala.

III. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v enem letu, ko mu je bilo dovoljenje izdano.

Obrazložitev:

Dr. Zoran in Zorka ŽEBELJAN iz Maribora, Kardeljeva 81, sta dne 24. 3. 1994 vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za legalizacijo stanovanjske hiše z garažo in priložila naslednje listine:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- pravnomočno lokacijsko dovoljenje z dne 20. 11. 1994,
- izpisek iz zemljiške knjige št. 9679/87 kot dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem,
- potrdilo z dne 1. 2. 1995 o plačani odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v višini 113.465,00 SIT po odločbi štev. 351-02/344/94 z dne 28. 11. 1994,
- potrdilo o plačanem komunalnem prispevku Sklada stavbnih zemljišč Maribor v višini 55.308,00 SIT z dne 22. 3. 1995,

- 2 -

- potrdilo z dne 17. 2. 1995 o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora v znesku 68.853,00 SIT po odločbi štev. 351-02/345/14 z dne 28. 11. 1994.

V upravnem postopku je bilo ugotovljeno, da:

- je lokacija postala pravnomočna dne 22. 12. 1994,
- je v projektu potrdilo po 31. členu Zakona o graditvi objektov, da je bila opravljena predpisana kontrola tehnične dokumentacije in njena skladnost z lokacijskimi pogoji,
- ima projekt vse sestavne dele po 19. členu Zakona o graditvi objektov.

Iz navedenega sledi, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji 78. člena v uvodu citiranega zakona in je bilo zaradi tega odločeno, kot je v izreku te odločbe navedeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba v 15. dneh od dneva njenega prejema na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Pritožbo je mogoče vložiti pisno ali jo dati ustno na zapisnik pri tukajšnji upravni enoti.

Ta odločba je takse prosta po 17. točki 19. člena ZUT.

Številka: 351-05/576/95-1010/17
Maribor, 10. 4. 1995

Postopek vodila:
Slavica TOMAŽIČ, l.r.

Jože MAJER, dipl. iur., l.r.
V. d. NAČELNIKA UPRAVNE ENOTE
M A R I B O R

Vročiti:

1. Dr. ŽEBELJAN Zoran, Zorka Kardeljeva 81, Maribor
2. Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor - enota Maribor
3. spis, tu

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA
MARIBOR
potrjuje,
da je odločba skup štev. 351-05/576/95-1010/17
izdana dne 10. 4. 1995 postala
- dokončna dne –
- pravnomočna dne 14. 5. 1995

ZA TOČNOST OD PRAVNA
19-04-1995

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

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 492, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http: www.maribor.s
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka vloge: 3514-300/2021-2
Datum: 19.04.2021

BARLIČ BORUT
RAZLAGOVA ULICA 15
2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA
za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

Vrsta gradnje oziroma drugih del:	cenitev
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	

Pojasnilo: ***navedeni so podatki iz zahteve vlagatelja***:

- *navedena je vrsta gradnje oziroma del v skladu s predpisi o graditvi objektov (gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objekta, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, investicijska vzdrževalna dela ter dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor)*

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1	636	KAMNICA	293/17	156	/
2	636	KAMNICA	357/37	419	Lucijin breg 20, št.stavbe: 1122
3	636	KAMNICA	357/38	660	Lucijin breg 20, št.stavbe: 1122 stavba brez naslova, št.stavbe: 1228

Pojasnilo: ***navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.***

Opomba: *Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/), pomeni, da merila in pogoji ne obstajajo oziroma niso relevantni za navedeno vrsto gradnje oziroma drugih del.*

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

Parcele:	Ime akta:
293/17, 357/37, 357/38	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)
293/17, 357/37, 357/38	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl, 17/18.)

Pojasnilo:

- *označena je vrsta prostorskega akta in naveden njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela*
- ** podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine*

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskega akta:

Parc. št.:	Osnovna namenska raba:	Delež (%):	Površina parcele (m2):
293/17	stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	100	156
357/37	stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	100	419
357/38	stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	100	660

- podrobna namenska raba**- stavbno zemljišče razpršene gradnje RG**

Pojasnilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena.

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **vrsta varovanja oziroma omejitve: /**

Pojasnilo: v kolikor obstaja, se navede vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti: merila in pogoji so določeni v 9.a členu PUP

Iz 9.a člena

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so opredeljena po osnovni in pretežni podrobnejši namenski rabi:

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij

RG – stavbna zemljišča razpršene gradnje, ki obsegajo tudi območja za sanacijo razpršene gradnje – gruče (vse označeno v grafičnem delu kot RG), pretežno namenjena stanovanjski dejavnosti in drugim dejavnostim, dopustnim s tem odlokom,

Navodilo: navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

6.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: merila in pogoji so določeni v 9 .b členu PUP (dopustne vrste posegov v prostor)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne naslednje vrste posegov v prostor:

(1) V območjih odprtega prostora:
- kmetijske in gozdnogospodarske prostorsko ureditvene operacije (kot so: melioracije, komasacije in agrooperacije zemljišč, namakanje ter podobno),
- gradnja objektov in naprav, namenjenih izključno kmetijski in gozdnogospodarski dejavnosti,
- odpiranje peskokopov in kamnolomov ob predhodni predložitvi rudarskega elaborata in načrta sprotne sanacije in renaturacije,
- vodnogospodarske ureditve,
- sanacije in ureditve plazovitih območij,
- gradnja objektov in naprav javne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture,
- gradnja in rekonstrukcija objektov in naprav prometne infrastrukture,
- ureditev zbiralnic ločenih frakcij odpadkov,
- rekonstrukcije, nadzidave, prizidave, vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih,
- postavitev spominskih plošč in obeležij, sakralnih simbolov, kapelic, turističnih oznak in usmerjevalnih tabel, ki niso predmet oglaševanja,
- rušitve objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 9. c členom in drugimi določili tega odloka,
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij:
- vsi posegi, ki so dopustni na območjih odprtega prostora,
- novogradnje stanovanjskih in drugih objektov (različne vrste in zahtevnosti), skladno z opredeljeno pretežno podrobnejšo namensko rabo,
- določitev gradbenih parcel k obstoječim legalno zgrajenim objektom,
- spremembe namembnosti legalno zgrajenih objektov, ki so v skladu z določili tega odloka,

širitev in ureditev pokopališč, mrliških vežic in kapelic v sklopu pokopališč

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen: merila in pogoji so določeni v 9.c in 26. členu PUP.

9. c člen
(dopustne vrste objektov)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne tudi naslednje vrste objektov, ki so poimenovani po pretežni namembnosti v skladu z veljavnimi predpisi in v katerih se lahko izvajajo še druge dopustne dejavnosti (oz. se nahajajo prostori drugih dopustnih objektov):

(1) Na območjih odprtega prostora
- objekti na grajenem območju kmetije v skladu z 26. členom,
- javni infrastrukturni objekti in naprave, za katere ni potrebna izdelava izvedbenega prostorskega akta,
- planinski domovi in lovske koče,
- spominska obeležja, sakralni simboli in turistične oznake, usmerjevalne table,
- kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula,
- pomožni objekti v javni rabi kot enostavni in nezahtevni objekti: le nadkrita čakalnica, montažna sanitarna enota, skulptura ali druga prostorska inštalacija,

- rezervoarji za vodo oz. zbiralniki kapnice velikosti do 100 m^3,
- vodnjaki in vrtine kot enostavni in nezahtevni objekti,
- vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje kot nezahtevni in enostavni objekti,
- objekti, potrebni zaradi gradnje ali rekonstrukcije lokalne ceste ali poti (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi gradnje/rekonstrukcije lokalne ceste,
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobne kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni komunalni objekti kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (le meteorološki objekti za monitoring kakovosti zraka, objekti za hidrološki monitoring površinskih voda, objekti za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti),
- nezahtevni in enostavni objekti na gozdnih zemljiščih kot so še določeni v 29. členu,
- nezahtevni in enostavni objekti na kmetijskih zemljiščih kot so še določeni v 26., 27.27. a, (rastlinjak), 27. b (čebelnjak) in 27. c (objekti za potrebe vinogradništva in drugih trajnih nasadov) členu;
- stavbe za spravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe v povezavi s 27. členomstavbe za spravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe v povezavi s 27. členom.

(2) Na območjih stavbnih zemljišč izven ureditvenega območja naselij
- stavbe in objekti, ki jih je v skladu s tem odlokom dovoljeno postavljati na območjih odprtega prostora,
- eno in dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš),
- večstanovanjske stavbe v povezavi z 42. členom odloka,
- nestanovanjske stavbe, namenjene gostinski in turistični dejavnosti,
- nestanovanjske stavbe, namenjene trgovski dejavnosti (razen nakupovalnih centrov in veleblagovnic);
- stavbe za opravljanje verskih obredov,
- pokopališke stavbe – mrliške vežice in spremljajoči objekti,
- nestanovanjske kmetijske stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- pisarniške stavbe, garažne stavbe,
- industrijske stavbe in skladišča (manjši proizvodni obrati in manjša skladišča),
- nezahtevni in enostavni objekti, razen večnamenskih kioskov, objektov za oglaševanje in transparentov.

26. člen (kmetijska zemljišča):

Na območju najboljših in drugih kmetijskih zemljišč je poleg objektov iz 1. točke 9. c člena dovoljena gradnja še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- pomožni objekti v javni rabi: vsi, vendar le ob rekonstrukciji javne ceste ali javne poti,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- nepretočna greznica,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, če gre za priključevanje objektov na stavbnih zemljiščih izven ali v ureditvenem območju naselij, za objekte na kmetijskih zemljiščih pa le v primeru, da je poseg dopusten z drugimi določili tega odloka,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni vsi, razen kleti, vinskih kleti, kmečkih lop, pastirskega stana, skednja, kašče in grajene gozdne prometnice. Seniki in kozolci morajo biti odprti.
- športno igrišče na prostem: le smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,

– začasni objekti, ki jih je potrebno po določeni uporabi oz. najkasneje v šestih mesecih odstraniti, zemljišče pa postaviti v prvotno stanje:
    - Kiosk oziroma tipski zabojnik.
    - Pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov.
    - Odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata.
    - Pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru.
    - Oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov.
    - Cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni.
    - Začasna tribuna za gledalce na prostem.
    - Objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.

Na grajenem območju kmetije, določenem na osnovi tega odloka, in ob njemu v pasu oddaljenosti do 50 m, je na osnovi pozitivnega mnenja pristojnega kmetijskega zavoda dovoljena gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov, in še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov, poleg ostalih že navedenih v tem odloku:
– majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislonjena k stavbi, objekti v javni rabi),
– ograje,
– samostojno parkirišče v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
– športno igrišče na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
– objekt za oglaševanje za lastno dejavnost,
– objekt za rejo živali (enoetažen objekt, namenjen reji živali),
– pomožni kmetijsko - gozdarski objekt (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju),
    - objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (objekt, ki ni namenjen prebivanju).

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

7.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:** merila in pogoji so določeni v členu 7., 8. in 14 členu PUP

velikost in zmogljivost objekta: merila in pogoji so določeni v 14.členu (merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje v UON, na območjih sanacije razpršene gradnje – gruče in na stavbnih zemljiščih - RG izven UON) Nestanovanjski objekti in 22. b členu PUP (merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje in območjih sanacije razpršene gradnje – gruče; RG) Stanovanjski objekti

Iz 14. člena
Pri oblikovanju dopustnih nestanovanjskih objektov iz 9. c člena razen za proizvodno in kmetijsko dejavnost, je potrebno upoštevati naslednja merila in pogoje:

Nestanovanjski objekti

FZ	- največ 0,60 gradbene parcele, - gradbena parcela je lahko velika največ 1500 m^2.
višina oz. etažnost	- max. P + 1 + M, max. P + 1 + T, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m, - dovoljena je izgradnja kleti. Dopustne so vkopane uvozne rampe, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne šteje v višino objekta, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m.

Iz 22b -stanovanjski objekti

Stanovanjski objekti

FZ	- največ 0,50 gradbene parcele, - gradbena parcela, od katere se izračunava FZ, je lahko velika največ 900 m^2 - minimalni delež zelenih površin je 25 %
Višina oz. etažnost	- max. P +1 + M ali max. P + 1 + T, dopustne so kleti, - pri objektih z etažnostjo P + 1 + M in P + 1 + T je klet dovoljena le v primeru, da je v celoti vkopana, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m, - v primeru izvedbe kleti je dopustna izvedba vkopane uvozne rampe max. širine 4,00 m, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne všteva v višino objekta.
tlorisni gabariti	- praviloma je podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike, - dovoljen je tloris L ali T oblike Obvezna razlaga prve alineje pogoja »Tlorisni gabariti« 22.b člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15-UPB in 1/16) se glasi: Besedilo »praviloma je podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike« se razlaga tako, da podolgovata oblika ne pomeni samo pravokotne oblike objekta z vzporednima nasprotnima stranicama.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** merila in pogoji so določeni v 14. in 22.b členu PUP

iz 14. člena

nestanovanjski objekti

streha	- dopustne so različne oblike streh in njihove kombinacije. Na njih je možno tudi oblikovati različne strešne odprtine, jih zazeleniti ali na njih namestiti fotovoltaične elemente in sončne kolektorje
oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali

iz 22. b člena

Stanovanjski objekti

Streha	- dvokapnica z naklonom od 35° – 45° prilagojena dopustnemu tlorisu, ki jo je dopustno kombinirati tudi z ravno streho, na njej pa oblikovati različne strešne odprtine, ki ne presegajo ene tretjine površine strešine strehe v naklonu, - v prostorski enoti Slovenske gorice mora v primeru izvedbe dvokapnice glavno sleme strehe potekati vzporedno s plastnicami, - ravna streha, - v primeru izvedbe ravne strehe je obvezna zazelenitev, ali namestitev fotovoltaičnih elementov ali sončnih kolektorjev.
Oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali.

- **lega objekta na zemljišču:** merila in pogoji so določeni v 41. b in 42.a členu PUP

41. b člen - *odmiki*

Medsebojni odmik objektov ter odmik od meje sosednje parcele se določi glede na terenske in krajinske razmere ter v skladu s sanitarno tehničnimi, požarno varstvenimi in obrambnimi predpisi.

Najmanjši medsebojni odmik mora biti tolikšen, da novi objekti ne vplivajo škodljivo na bivalne pogoje prebivalcev sosednje stavbe ali na rabo sosednjih parcel (osončenje, protipožarna zaščita).

Novi objekt (razen nezahtevni in enostavni in če ni določeno drugače) mora biti odmaknjen minimalno 4 m od meje sosednje parcele, s soglasjem mejaša je lahko razdalja tudi manjša (v tem primeru mora investitor novega objekta ustrezno urediti odtoke s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale vplive na parcelo ali objekt soseda).

Obstoječi objekt, ki leži manj kot 4,0 m odmaknjen od meje sosednje parcele, se lahko rekonstruira, pri čemer se ga brez soglasja soseda ne sme povečevati proti meji sosednje parcele.

Nezahtevni in enostavni objekti, če ni v tem odloku določeno drugače, ki so nižji od 8,0 m, se postavljajo v oddaljenosti polovice svoje višine od meje sosednje parcele ali manj v soglasju soseda – lastnika sosednjega zemljišča. Višji objekti se postavljajo 4,0 m od meje sosednje parcele ali manj v soglasju s sosedom – mejašem oz. lastnikom sosednjega zemljišča.

42. a člen - enostavni in nezahtevni objekti

- Enostavni in nezahtevni objekti se lahko gradijo kot prizidki k objektom ali kot samostojni objekti na gradbeni parceli oziroma na stavbnem zemljišču ne glede na prisotnost drugih objektov.
- Posamezni enostavni in nezahtevni objekti se lahko pod pogoji tega odloka gradijo tudi na kmetijskih in gozdnih ter drugih zemljiščih.
- **ureditev okolice objekta:** merila in pogoji so določeni v 22. členu PUP
- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** merila in pogoji so določeni v 14. členu PUP
- **velikost in oblika gradbene parcele:** merila in pogoji so določeni v 41. členu PUP

41. člen (oblikovanje stavbnih zemljišč)

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora.

Velikost gradbene parcele mora omogočiti zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je že zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje na širšemu območju.

Stavbna zemljišča razpršene gradnje iz grafičnega dela tega odloka je v projektni dokumentaciji dopustno lokacijsko natančneje določiti, če oblika stavbnega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta oz. zaradi naravnih razmer (nestabilno zemljišče, naklon…) gradnja na vrisani lokaciji ni možna. Pri tem mora ena polovica stavbnega zemljišča ostati lokacijsko nespremenjena, razen pri stavbnih zemljiščih, manjših od 400 m², ki se v celoti nahajajo znotraj iste zemljiške parcele. Stavbno zemljišče razpršene gradnje se ne sme deliti niti se ne sme spremeniti njegova površina.

Za objekte, namenjene proizvodni in kmetijski dejavnosti, max. velikost gradbene parcele ni določena. Ta se določi ob upoštevanju velikosti funkcionalnega zemljišča. Funkcionalno zemljišče se določa glede na namembnost in tlorisno obliko objekta, z upoštevanjem oblikovanosti zemljišča, lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja dejavnosti, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije. Širina funkcionalnega zemljišča okrog gospodarskih objektov je praviloma najmanj 4,00 m, velikost manipulativnega prostora mehanizacije znaša v polmeru najmanj 15,00 m, širina dovoza pa najmanj 3,50 m.

druga merila in pogoji: pomen izrazov - 5. a člen PUP

7.2 Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- **komunalna infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 48, 50, 51 in 52. členu PUP
- **prometna infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 49, 49.a, 49.b in 49.c členu PUP
- **energetska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 53., 53.a, 55. in 56. členu PUP
- **telekomunikacijska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 54. in 54.a členu PUP **54. člen**(omrežje zvez)
- **druga infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 46.,52.a in 57. člen PUP

7.3 Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:** merila in pogoji so določeni v 47., 47.a, 47.b, 47.c, 47.d, 47.e, 47.f, 47.g in 47.h členu PUP
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** merila in pogoji so določeni v 42, 42.a, 43., 43.a, 43.b, 44., 44.a členu PUP
- **druga merila in pogoji:** so določeni v 55. in 56. členu sprememb PUP (MUV 4/12)

Pojasnilo: Navedeni so tisti podatki, ki so relevantni glede na vrsto gradnje oziroma del in vrsto objekta iz zahteve vlagatelja. Pristojni organ se pri navedbi meril in pogojev iz te točke lahko sklicuje na posamezni grafični list iz kartografskega dela lokacijskega načrta.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

-zakonita predkupna pravica občine: **ne obstaja**

-zakonita predkupna pravica države: **ne obstaja**

-začasni ukrepi za zavarovanje: **ne obstaja**

-komasacija: **ne obstaja**

Pojasnilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa ter navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov
Opomba: *Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.*

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

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:
293/17, 357/37, 357/38	Vodovarstvena območja	varstveno območje - širše območje III.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11, 22/13 in 79/15)

Pojasnilo: navedena je vrsta varovanega območja v katerem se nahaja zemljiška parcela ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

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

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Ime varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:
293/17, 357/37	Varovalni pas lokalne ceste	Varovalni pas lokalne ceste	10 m	merjeno od zunanjega roba cestnega sveta
357/37	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	1 m	merjeno od osi voda
293/17, 357/37, 357/38	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	1,5 m	merjeno od osi voda
357/37	Varovalni pas vodovoda	Varovalni pas vodovodnega omrežja	1,5 m	merjeno od osi voda

Gradnja v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture je dovoljena skladno s predpisi in s soglasjem upravljavca.

Pojasnilo: navedena je vrsta varovalnega pasu in širina varovalnega pasu, kot je določena s posebnimi predpisi.

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Parcele	Opis	Faza	Morebitni drugi podatki
293/17, 357/37, 357/38	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Osnutek akta	

Pojasnilo:navede se naziv in uradno objavo sklepa o pripravi prostorskega akta

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV IN IZVAJANJA VZDRŽEVALNIH DEL

/

Pojasnilo: *opozorilo se navaja le takrat, kadar je iz zahteve razvidno, da se lokacijsko informacijo potrebuje za gradnjo nezahtevnih ali enostavnih objektov.*

13. RAZNO

Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in nikakor ni upravna odločba, saj se z njo v nobenem primeru ne odloča o kakšni pravici, obveznosti ali pravni koristi fizične ali pravne osebe oziroma druge stranke.

14. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

15. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- Priloga št. I;III: Dolgoročni plan za občino Maribor
- Priloga št. II; IV: PUP podeželje - namenska raba

16. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi Zakona o upravnih (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

Pripravil/a:
Vesna Bauman

Žig:

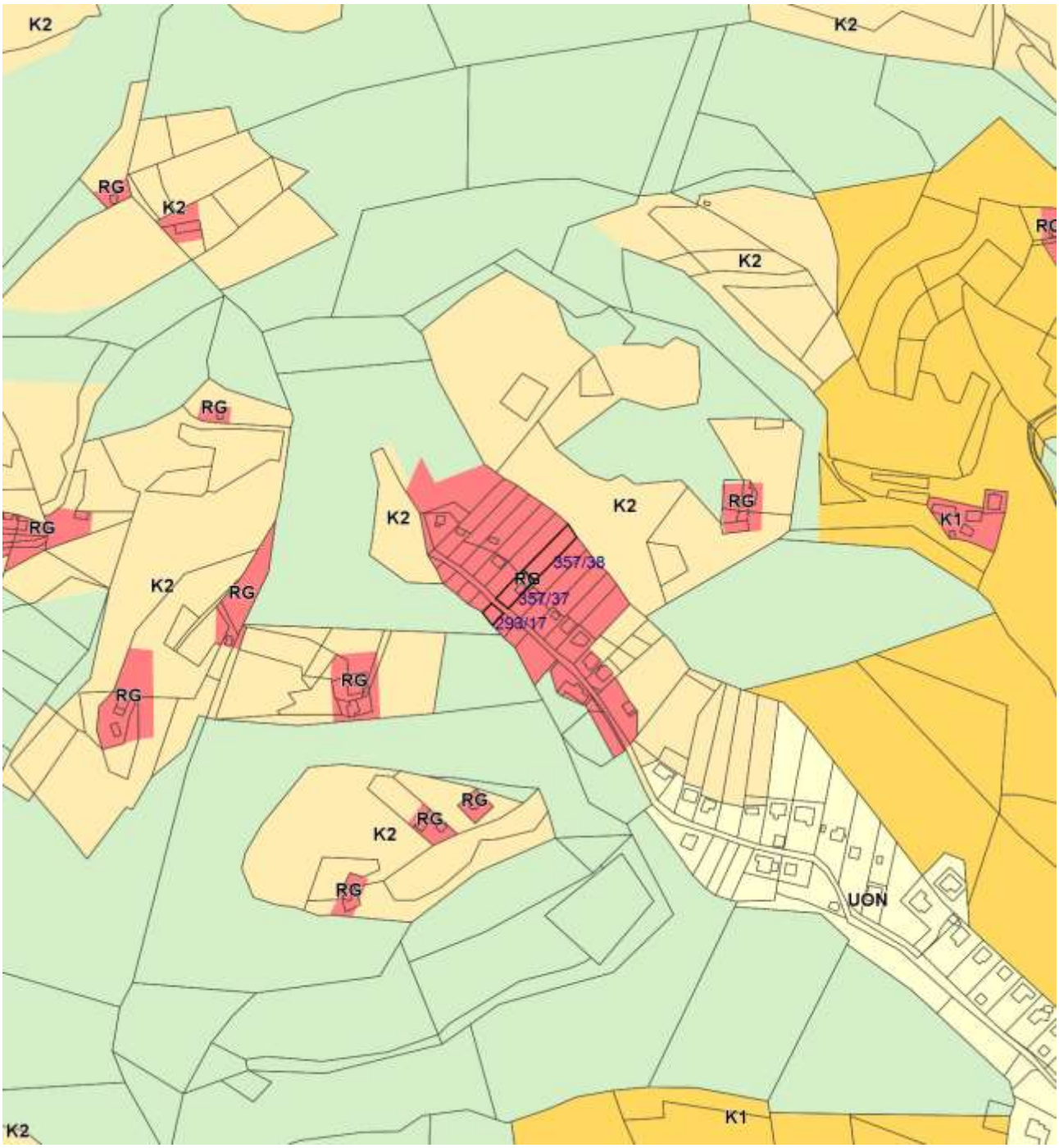
mag. Lidija KODRIČ VUK
Vodja sektorja

Poslano po el.pošti:info@caris.si

Številka: 3514-300/2021-2 Datum: 19.04.2021	**Grafika I**

Naziv prostorskega akta: 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)

Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000
Kopija je enaka originalu!

Pripravil\a: Vesna Bauman	ŽIG	mag. Lidija KODRIČ VUK Vodja sektorja

Številka: 3514-300/2021-2 Datum: 19.04.2021	**Grafika II**

Naziv prostorskega akta: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl., 17/18-tehn. popr.)

Naziv grafičnega lista: Namembnost površin kot osnova za posege v prostor

MERILO = 1:5000
Kopija je enaka originalu!

Pripravil\a: Vesna Bauman	ŽIG	mag. Lidija KODRIČ VUK Vodja sektorja

Številka vloge: 3514-300/2021-2 Datum: 19.04.2021	**Grafika III**

Legenda h karti: Kartografska dokumentacija k planu – integralni in prečiščeni prikaz

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

najboljša kmetijska zemljišča *

druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDOV

MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UON) **; meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **; meja ureditvenega območja počitniških hiš **; meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))

STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV

STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE

OC 1 STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA

OOV **OBMOČJE ZA ODLAGANJE NENEVARNIH ODPADKOV ****

OON **OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV ****

VI **OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE**

OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR

OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAMI (prodišča, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)

NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV

stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo

SP stavbna zemljišča v območju počitniških hiš

stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb

površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče

območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrejati zahtevam poselitve *

območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrejati zahtevam poselitve

območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrejati zahtevam poselitve

območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrejati zahtevam poselitve

ILZ **OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV**

VODOVARSTVENO OBMOČJE **

0. območja zajetij

I. najožja vodovarstvena območja

II. ožja vodovarstvena območja

III. širše vodovarstveno območje

NARAVNE ZNAMENITOSTI

132 zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi

(7913) evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti

KP krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *

NR naravni rezervat **

NS naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI

11 zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi

(424) evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika

LAO arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **

LAS arheološki spomenik **

LES etnološki spomenik **

LNO naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **

LSON spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *

LTS tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *

LUZS umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **

LZO zgodovinsko območje **

LZS zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **

GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM

GKL gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **

GP1 ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **

GP2 širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **

LR **OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN** - nahajališče kamna

VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV

ILP ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda

os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda

DV 110 kV
DV 380 kV os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda

DV 35 kV
DV 110 kV os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju

KV 110 kV
ILE os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda

os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste

os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)

ILOO1 300 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov

ILOO2 600 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov

ILOO3 odlagališče komunalnih odpadkov Pobrežje – opuščeno

ILZK rezervat pokopališča Dobrava

RAZVANJE **IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA (UON), DRUGEGA OBMOČJA ZA POSELITEV ALI DRUGEGA PODOBNEGA ZAKLJUČENEGA OBMOČJA (turist., počitn., gruča)**

MEJA DRŽAVE

AVSTRIJA **IME SOSEDNJE DRŽAVE**

MEJA OBČINE

OBČINA RUŠE **IME SOSEDNJE OBČINE**

MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)

DOBRAVA **IME KATASTRSKE OBČINE**

* **obvezno izhodišče** Dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor
Za nekatera **območja in objekte varovanj in omejitev** so podatki prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ul. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:
Merilo 1 : 5000
Vrsta geodetske podlage: digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1 : 500, 1 : 1000 ali 1 : 2880; © Geodetska uprava RS
Katastrsko stanje na geodetski podlagi: 9. julij 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:
Kartografska dokumentacija k planu obsega integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/86, 12/86, 16/87 in popravek 19/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-I-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:
Sprejeto na Mestnem svetu Mestne občine Maribor dne 7. aprila 2008
Objavljeno v MUV, št. 8 z dne 15. aprila 2008
Župan Mestne občine Maribor Franc Kangler

PODATKI O IZDELOVALCU:
Številka naloge: 6050
Leto izdelave: 2008
Izdelal: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Številka vloge: 3514-300/2021-2 Datum: 19.04.2021	**Grafika IV**

Legenda h karti: Namembnost površin kot osnova za posege v prostor

PUP PODEŽELJE

OSNOVNA NAMENSKA RABA

- druga kmetijska zemljišča
- najboljša kmetijska zemljišča
- območja gozdov
- Območja počitniških hiš
- območja prometnih površin
- območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami
- območje površinskih voda
- območje za odlaganje odpadkov
- površine za turizem, šport in rekreacijo
- stavbna zemljišča - UON
- stavbna zemljišča razpršene gradnje

PODROBNA DELITEV NASELIJ

- Jedro naselja
- območja stanovanj
- Območja za promet
- Pokopališče
- Zelene površine

Geodetski podatki (c) Geodetska uprava RS

- stavbe
- zemljiško katastrski prikaz

NAČINI UREJANJA

- območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost (LKD)
- območje sanacije degradiranega prostora (OSDP)
- območje "Nad elektrarno"
- območja z začasnim urejanjem predmetnega akta
- območje uveljavjene spremembe namenske rabe zemljišč v spremembah in dopolnitvah prostorskega plana 2001

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.4.2021 - 11:16:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 636 293/17

katastrska občina 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19592385
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1403973******
   osebno ime: Mateja Pongrac
   naslov: Lucijin breg 020, 2351 Kamnica

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
13149353	21.05.2007 16:00:00	401 - vknjižena hipoteka
19676685	04.10.2018 15:24:45	401 - vknjižena hipoteka
21307702	05.11.2020 09:32:34	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13149353
čas začetka učinkovanja 21.05.2007 16:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
95.000,00 EUR
Na podlagi izbrisnega dovoljenja, opr. št. SV 46/2007 z dne 18.05.2007, kupoprodajne pogodbe z dne 20.03.2007 in notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 47/2007 z dne 21.05.2007,
se:
1. vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 95.000,00 EUR,
- obresti: EURIBOR + 1,30 odstotnih točk letno z morebitnimi zamudnimi obrestmi
- zapadlost glavnice: z dobo odplačila 300 mesecev, v mesečnih anuitetah, prva anuiteta zapade v plačilo 30.06.2007, vse ostale anuitete pa zadnjega dne v mesecu, zadnja anuiteta zapade v plačilo 31.05.2032 in

2) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 19676685
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 357/37 (ID 2960833)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 80.000,00 EUR
obresti 6 mesečni EURIBOR s fiksnim pribitkom 2,300 odstotnih točk letno in je spremenljiva
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2044
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa, Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora, se vknjiži hipoteka za zavarovanje izvršljive denarne terjatve upnice v znesku 80.000,00 EUR s pripadki.

če EURIBOR na dan objave znaša manj kot 0,00 %, se šteje, da višina EURIBOR-ja znaša 0,00 %

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19676686	04.10.2018 15:24:45	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19676686
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora.

ID pravice / zaznambe 21307702
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.270,14 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.11.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.270,14 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5103061000
   firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
   naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:
19592385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21307703	05.11.2020 09:32:34	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21307703
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 24767/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.4.2021 - 11:17:07

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 636 357/37

katastrska občina 636 KAMNICA **parcela** 357/37 (ID 2960833)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19592383
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1403973******
   osebno ime: Mateja Pongrac
   naslov: Lucijin breg 020, 2351 Kamnica

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
13149353	21.05.2007 16:00:00	401 - vknjižena hipoteka
19676685	04.10.2018 15:24:45	401 - vknjižena hipoteka
21307702	05.11.2020 09:32:34	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13149353
čas začetka učinkovanja 21.05.2007 16:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
95.000,00 EUR
Na podlagi izbrisnega dovoljenja, opr. št. SV 46/2007 z dne 18.05.2007, kupoprodajne pogodbe z dne 20.03.2007 in notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 47/2007 z dne 21.05.2007,
se:
1. vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 95.000,00 EUR,
- obresti: EURIBOR + 1,30 odstotnih točk letno z morebitnimi zamudnimi obrestmi
- zapadlost glavnice: z dobo odplačila 300 mesecev, v mesečnih anuitetah, prva anuiteta zapade v plačilo 30.06.2007, vse ostale anuitete pa zadnjega dne v mesecu, zadnja anuiteta zapade v plačilo 31.05.2032 in

2) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 19676685
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 357/37 (ID 2960833)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 80.000,00 EUR
obresti 6 mesečni EURIBOR s fiksnim pribitkom 2,300 odstotnih točk letno in je spremenljiva
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2044
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa, Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora, se vknjiži hipoteka za zavarovanje izvršljive denarne terjatve upnice v znesku 80.000,00 EUR s pripadki.

če EURIBOR na dan objave znaša manj kot 0,00 %, se šteje, da višina EURIBOR-ja znaša 0,00 %

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19676686	04.10.2018 15:24:45	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19676686
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora.

ID pravice / zaznambe 21307702
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.270,14 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.11.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.270,14 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5103061000
   firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
   naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:
19592383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21307703	05.11.2020 09:32:34	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21307703
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 24767/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.4.2021 - 11:17:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 636 357/38

katastrska občina 636 KAMNICA **parcela** 357/38 (ID 945721)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19592384
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. EMŠO: 1403973******
   osebno ime: Mateja Pongrac
   naslov: Lucijin breg 020, 2351 Kamnica

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
13149353	21.05.2007 16:00:00	401 - vknjižena hipoteka
19676685	04.10.2018 15:24:45	401 - vknjižena hipoteka
21307702	05.11.2020 09:32:34	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13149353
čas začetka učinkovanja 21.05.2007 16:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
95.000,00 EUR
Na podlagi izbrisnega dovoljenja, opr. št. SV 46/2007 z dne 18.05.2007, kupoprodajne pogodbe z dne 20.03.2007 in notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 47/2007 z dne 21.05.2007,
se:
1. vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 95.000,00 EUR,
- obresti: EURIBOR + 1,30 odstotnih točk letno z morebitnimi zamudnimi obrestmi
- zapadlost glavnice: z dobo odplačila 300 mesecev, v mesečnih anuitetah, prva anuiteta zapade v plačilo 30.06.2007, vse ostale anuitete pa zadnjega dne v mesecu, zadnja anuiteta zapade v plačilo 31.05.2032 in

2) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592384

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 19676685
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 357/37 (ID 2960833)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 80.000,00 EUR
obresti 6 mesečni EURIBOR s fiksnim pribitkom 2,300 odstotnih točk letno in je spremenljiva
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2044
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa, Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora, se vknjiži hipoteka za zavarovanje izvršljive denarne terjatve upnice v znesku 80.000,00 EUR s pripadki.

če EURIBOR na dan objave znaša manj kot 0,00 %, se šteje, da višina EURIBOR-ja znaša 0,00 %

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19592384

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19676686	04.10.2018 15:24:45	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19676686
čas začetka učinkovanja 04.10.2018 15:24:45
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Pogodbe o stanovanjskem kreditu številka 053001011465918 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1305/2018 z dne 04.10.2018 notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora.

ID pravice / zaznambe 21307702
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 293/17 (ID 106291)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.270,14 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.11.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.270,14 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5103061000
   firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
   naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:
19592384

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21307703	05.11.2020 09:32:34	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21307703
čas začetka učinkovanja 05.11.2020 09:32:34
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka VL 24767/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 24767/2020 z dne 4.11.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 24767/2020 z dne 1.4.2020.