
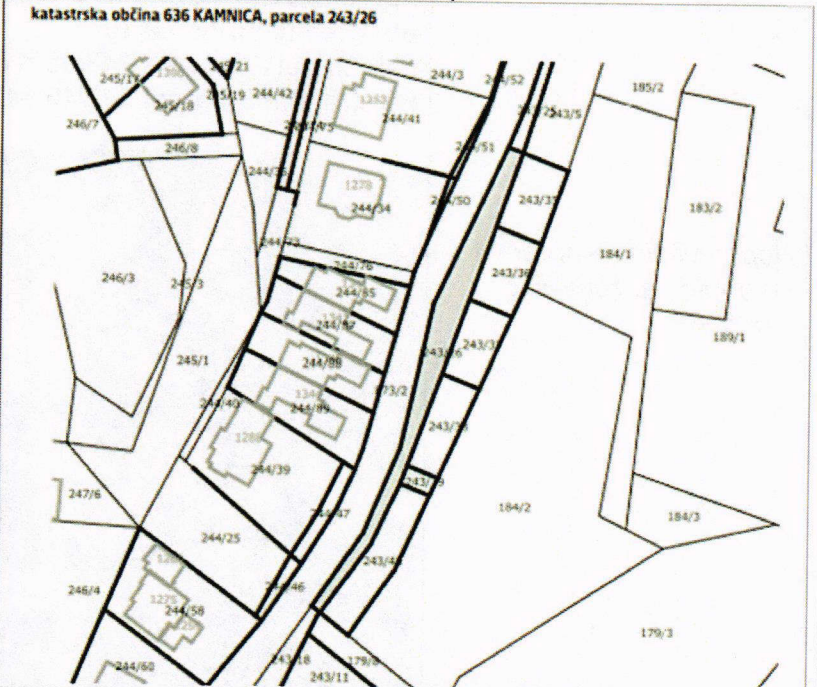




IZVID O TRŽNI VREDNOSTI

(mnenje v skladu z navodilom sodnice – mnenje skupaj s poročilom o oceni vrednosti tvori nedeljivo celoto in se ju ne more in ne sme uporabljati ločeno)

Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru
Uporabnik poročila	Udeleženci v izvršilnem postopku I 502/2024
<p>Nepremičnina – predmet vrednotenja: zemljišče v k.o. 636</p>	<p>Parcela 242/35 = 251m² Parcela 243/36 = 249 m² Parcela 243/37 = 223 m² Parcela 243/38 = 237 m² Parcela 243/39 = 42 m² Parcela 243/40 = 351 m² Skupaj = 1353 m²; Parcele ležijo v smeri S-J v dolžini ca131 m2, povprečne širine ca 10m najožji del J parcela 243/40 = 8m najširši del S parcel 243/40 =12m)</p> 
Zemljiškoknjižno stanje	<p>Na vseh obravnavanih parcelah je vpisana »stvarna služnost nujne poti«, vpis iz leta 2017 (vpis vpliva na vrednost nepremičnine), vpisane hipoteke in neprave stvarne služnosti ne vplivajo na oceno vrednosti nepremičnine; Tudi na parceli 243/26, preko katere je edino možen dostop do javne ceste je vpisana »stvarna služnost nujne poti«, vpis iz leta 2017; Na parceli 243/38 je v naravi lovilec maščob v upravljanju Nigrada (neprava stvarna služnost ni vpisana) Na parceli 243/37 je v naravi jašek za meteorne vode b v upravljanju Nigrada (neprava stvarna služnost ni vpisana)</p>

Lokacijska informacija	Vse parcele so opredeljene kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, varstveno območje VVO III. Po Uredbi o varstvenem območju za vodno telo vodonosnikov ... (Ur.l. RS 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) ; zeleno območje
Stanje ob ogledu	<p>Po podatkih GURS so obravnavane parcele geodetska urejene</p> <p>V naravi so parcele zaraščene 243/35, 243/36 in delno 243/37 do ceste.</p> <p>Parcele 243/38, 243/39 in 243/40 so očiščene, poravnane, gramozirane in skupaj s parcelo 243/26 v naravi predstavljajo parkirišče (za tovorna vozila)</p> <p>Dostop do vseh obravnavanih parcel je preko parcele 243/26</p> <p>Z javne– prost dostop do javne ceste z obravnavanih parcel ni možen brez dogovora z lastnikom parcele 243/26</p> 
Namen vrednotenja	Ocena tržne vrednosti v izvršilnem postopku
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovno finančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).

CENITEV NEPREMIČNINE
Zemljiške parcele v k.o. 636 Kamnica



IZVRŠILNA ZADEVA

I 50/2024 pri Okrajnem sodišču v Mariboru

UPNIK

REPUBLIKA SLOVENIJA

DOLŽNIK

MARKIZET TRŽNE NEPREMIČNINE, d.o.o. Loška ul. 10, Maribor

OKROŽNA SODNICA

Irena Lipovnik

DATUM IZDELAVE

Avgust 2024

DATUM VELJAVNOSTI CENITVE

31.7.2024

TRŽNA VREDNOST ZA CELOTO znaša na dan cenitve 27.060,00 EUR

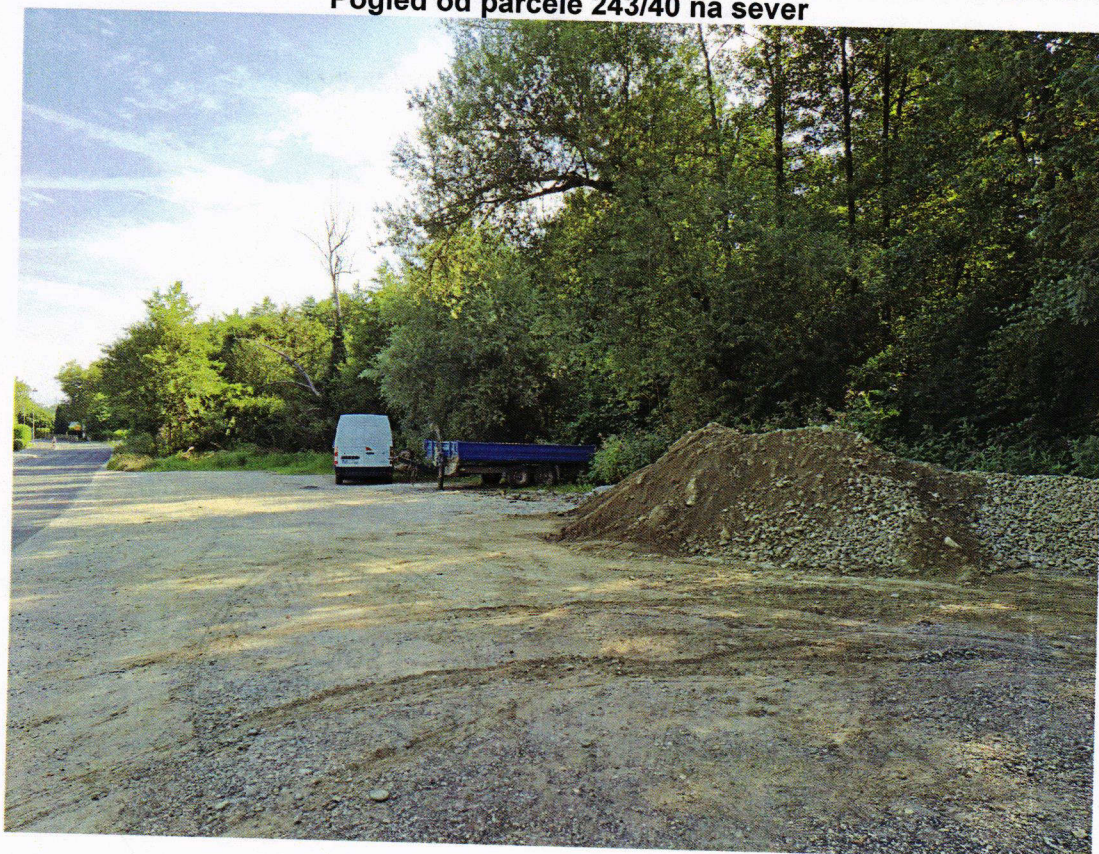
Sonja Gračanić, univ.dipl.inž.gr.

Sodna izvedenka za gradbeništvo splošno
in sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine



Primerljive prodaje	Po podatkih iz javnih evidenc in program VALUER smo pri vrednotenju uporabili naslednje transakcije, na katerih smo izvedli prilagoditve zaradi časa prodaje, fizičnih lastnosti prodanih zemljišč, dostopnosti in komunalne opremljenosti: PR 758087; 18,52 EUR/m ² PR 748249; 59,12 EUR/m ² PR 690182; 45,73 EUR/m ² PR 668450; 49,44 EUR/m ²
Tržna vrednost na dan vrednotenja	Skupaj = 1.353m² = 27.060,00 EUR
<i>Možnost prodaje</i>	Glede na velikost in obliko posameznih parcel sem mnenja, da prodaja posameznega zemljišča ni smiselna z vidika doseganja najvišje vrednosti. Kljub temu v skladu z navodilom podajam vrednost posamezne parcele na dan vrednotenja: Parcela 242/35 = 5.020,00 EUR Parcela 243/36 = 4.980,00 EUR Parcela 243/37 = 4.460,00 EUR Parcela 243/38 = 4.740,00 EUR Parcela 243/39 = 840,00 EUR Parcela 243/40 = 7.020,00 EUR
<i>Datum veljavnosti ocene</i>	1.avgust 2024
<i>Datum ogleda</i>	Julij 2024
<i>Datum ogleda</i>	1.avgust 2024

Pogled od parcele 243/40 na sever



Kazalo vsebine

1.0 IZHODIŠČA.....	6
1.1 SKLEP SODIŠČA	6
1.2 OSNOVE ZA IZDELAVO MNENJA	6
1.3 SPLOŠNE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
1.4 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	8
2.0 OPIS NEPREMIČNINE.....	8
3.0 ANALIZA TRGA.....	15
4.0 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	17
5.0 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI.....	20
6.0 PREDLOG ZA PRODAJO POSAMEZNIH PARCEL	21

1 IZHODIŠČA

1.1 SKLEP SODIŠČA

V izvršilni zadevi I 502/2024 pri Okrajnem sodišču v Mariboru sem bila imenovana za cenilko z nalogo, da ocenim tržno vrednost nepremičnine –zemljišč v k.o. 636 Kamnica:

636 234/35; 636 234/36; 636 234/37; 636 234/38; 636 234/39; 636 234/40;

Ki so last družbe MARKIZET TRŽNE NEPREMIČNINE, d.o.o. Loška ul. 10, Maribor

V skladu s sklepom sodišča mora sodna cenilka:

- opraviti ogled in podati mnenje o tržni vrednosti naštetih nepremičnin vsake posebej
- podati mnenje o načinu prodaje nepremičnine (posamične nepremičnine ali vse skupaj kot celota)
- vse izdelati v roku 60 dni in dostaviti sodišču v 1 izvodu.

Z dopisom k sklepu je sodnica predpisala obliko in vsebino »mnenja o oceni vrednosti«

Poročilo v nadaljevanju je sestavljeno v skladu s 15.členom Zakona ZSCIT¹ o in smernicami, ki jih je izdelal CIPS Center za izobraževanje v pravosodju².

Mnenje v skladu z dopisom sodnice je priloženo Poročilu kot Izvid, oba dokumenta skupaj tvorita nedeljivo celoto in se ju ločeno ne more in ne sme uporabljati.

Ker so obravnavana zemljišča brez zgrajenih objektov, ogled v prisotnosti strank postopka ni potreben. Opravila sem ga dne 1.8.2024

1.2 OSNOVE ZA IZDELAVO MNENJA

- Sklep sodišča
- ZK izpiski
- Javne evidence – podatki iz katastra
- Ogled obravnavane nepremičnine dne 1.8.2024
- Lokacijska informacija št. 3514-1541/2024-2 z dne 25.7.2024
- Podatki s trga nepremičnin
- Drugi javno dostopni podatki
- Portal VALUER – primerljive prodaje

¹ <https://www.iusinfo.si/zakonodajna-knjiznica/zakon/Z183B0AZ/clen/15>

² https://cip.gov.si/media/1334/21-5_2014_smernice.pdf

1.3 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:

Pri lokacijski informaciji št. 3514-1541/2024-2 z dne 25.7.2024 je izpadla parcela št.636 243/40; glede na lokacijo in namensko rabo vseh preostalih parcel sklepam, da so prostorski kriteriji za to parcelo enaki preostalim in jo obravnavam enako

1.4 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.

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

2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

STANJE V ZEMLJIŠKI KNJIGI

Na vseh obravnavanih parcelah je vpisana »stvarna služnost nujne poti«, vpis iz leta 2017 (vpis vpliva na vrednost nepremičnine), vpisane hipoteke ne vplivajo na oceno vrednosti nepremičnine.

Tudi na parceli 243/26, preko katere je edino možen dostop do javne ceste je vpisana »stvarna služnost nujne poti«, vpis iz leta 2017;

Na parceli 243/38 je v naravi lovilec maščob v upravljanju Nigrada (neprava stvarna služnost ni vpisana).

Na parceli 243/37 je v naravi jašek za meteorne vode b v upravljanju Nigrada (neprava stvarna služnost ni vpisana).

PODATKI IZ KATASTRA

Po podatkih GURS so obravnavane parcele geodetska urejene.

V naravi so parcele zaraščene 243/35, 243/36 in delno 243/37 do ceste.

Parcele 243/38, 243/39 in 243/40 so očiščene, poravnane, gramozirane in skupaj s parcelo 243/26 v naravi predstavljajo parkirišče (za tovorna vozila)

Dostop do vseh obravnavanih parcel je preko parcele 243/26

Z javna– prost dostop do javne ceste z obravnavanih parcel ni možen brez dogovora z lastnikom parcele 243/26

Parcela 242/35 = 251m²

Parcela 243/36 = 249 m²

Parcela 243/37 = 223 m²

Parcela 243/38 = 237 m²

Parcela 243/39 = 42 m²

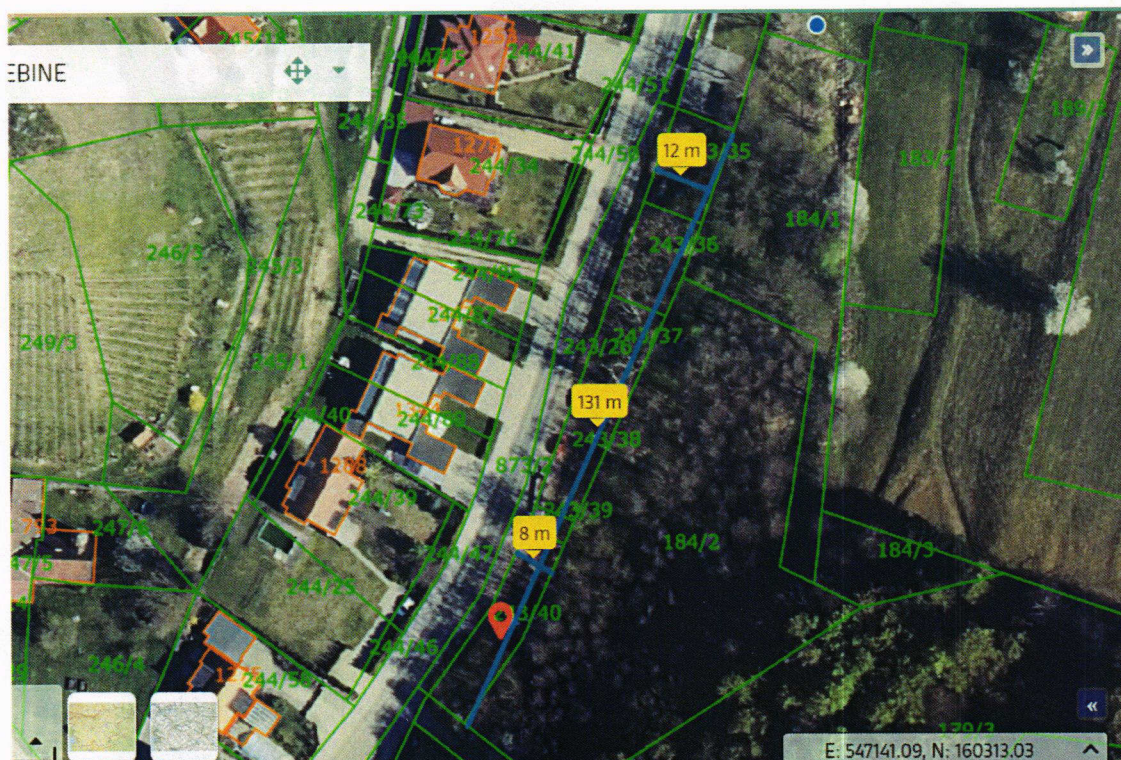
Parcela 243/40 = 351 m²

Skupaj = 1353 m²;

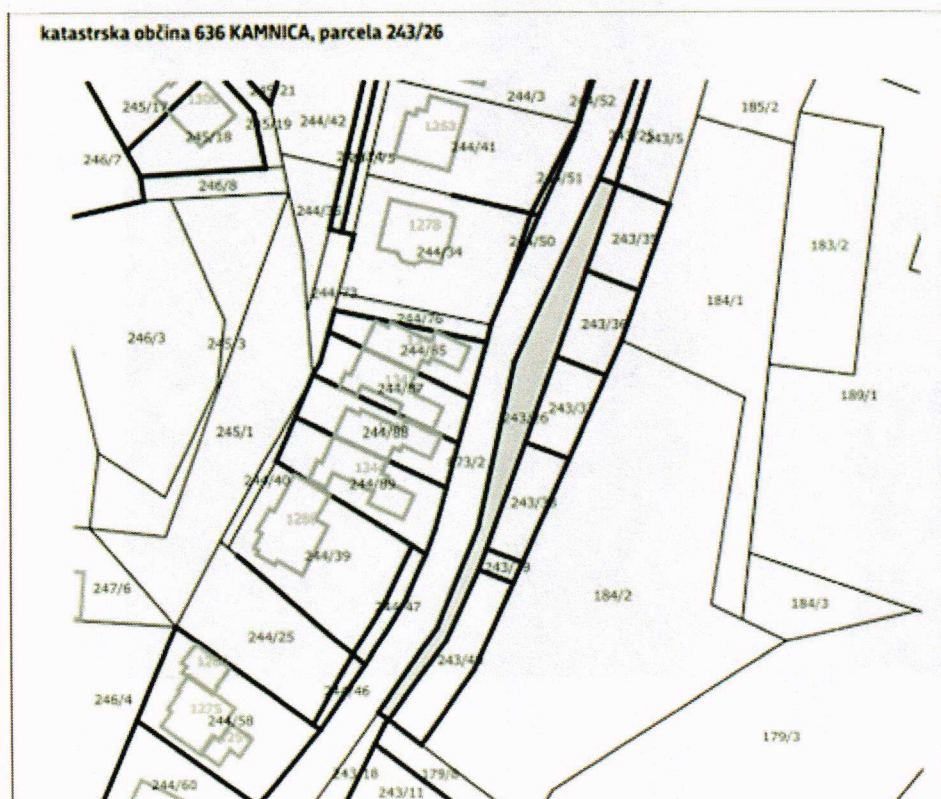
**Parcele ležijo v smeri S-J v dolžini ca131 m²,
povprečne širine ca 10m**

najožji del J parcela 243/40 = 8m

najširši del S parcel 243/40 =12m



Parcele ležijo v smeri S-J ob parceli 243/26 in ob javni cesti parcela 873/2; najširši del pri parceli 243/34 12 m in najožji pri parceli 243/40 8 m – povprečno 10 m, skupna dolžina merjeno v zračni liniji 131m (meritve približne na grafiki portala Javni vpogled); na V strani vzdolž parcel, mogoče tudi delno po parcelah, teče potok v smeri S-J. Na parceli 243/38 je vkopan lovilec olj, na parceli 243/37 pa jašek za meteorne vode (podatki NIGRAD)





Zgoraj pogled proti S s parcele 243/40; spodaj pogled proti S s parcele 243/7





Zgoraj pogled proti J s parcele 243/35; spodaj lovilec olj na parceli 243/38





Gramozirano parkirišče na parcelah 243/26, 243/38/ 243/39 in 243/40

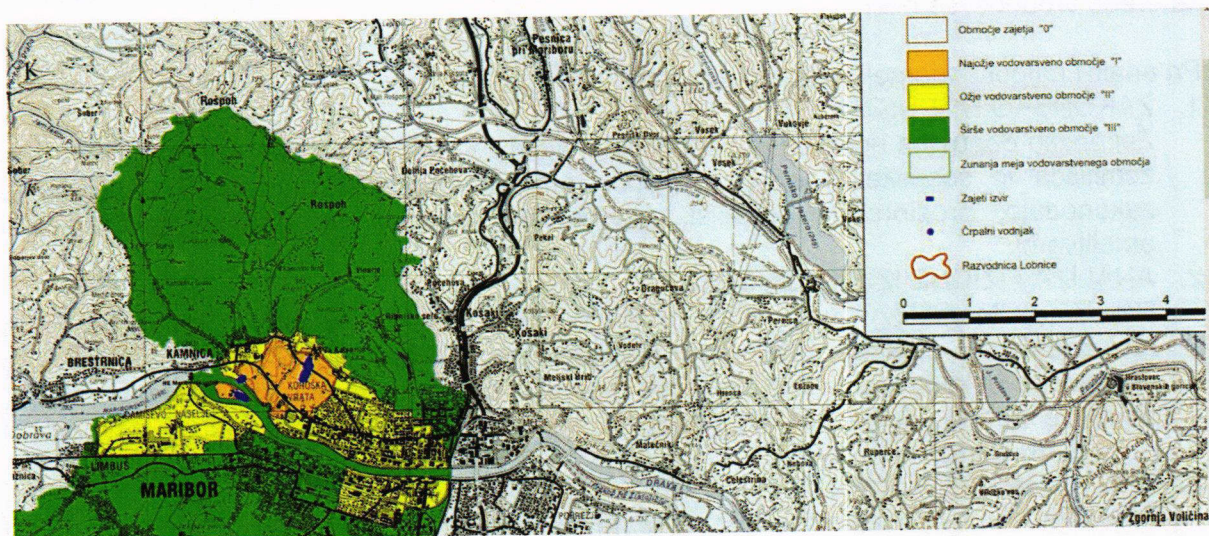
Lokacijska informacija – namenska in prostorska raba zemljišča

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz javno dostopnih portalov, Lokacijske informacije št. 3514-1541/2024-2 z dne 25.7.2024.

od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču za »stavbna zemljišča v ureditvenem okolju naselja« .

Veljavni akti: Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja S-10/1 (MUV 31/07)

Vse parcele so locirane v varovanem območju »varstveno območje VVO III« po Uredbi o varstvenem območju za vodno telo vodonosnikov³ ... (Ur.l. RS 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20): režim varovanja prikazan na spodnji sliki



Na podlagi skice in opisa ugotavljam, da za obravnavane 0parcele obstaja najbolj enostavni način varovanja (zeleno) ; kakšna gradnja objektov je možna na zelenem območju je navedeno v tabeli v prilogi Uredbe

PRILOGA 3:

Tabela 1.1

CC.SI **	I	STANOVANJSKE STAVBE ^{1,3}	VVO I	VVO II	VVO III
111	1	Enostanovnijske stavbe	–	pd	+
112	2	Večstanovnijske stavbe	–	pd	+
113	3	Stanovnijske stavbe za posebne namene	–	pd	+

CC.SI	II	NESTANOVANJSKE STAVBE ^{1,3}	VVO I	VVO II	VVO III
121	1	Gostilnske stavbe	–	pd	+
122	2	Upravne in pisarniške stavbe	–	pd	+
12301	3	Trgovske stavbe	–	pd	+
12302	4	Sejemске dvorane, razstavišča	–	pp	+
12303	5	Bencinski servisi	–	–	pp
12304	6	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	–	pd	+
1241	7	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij in z njimi povezane stavbe	–	pp ⁷	pd ¹¹
1242	8	Garažne stavbe	–	pp	pd
1251	9	Industrijske stavbe	–	pp	pp
1252	10	Rezervoarji, silosi in skladišča, razen rezervoarjev za zemeljski plin ter silosov in skladišč nenevarnih snovi	–	–	–
	10 a	Silos in skladišča nenevarnih snovi	–	pp	pd
	10 b	Rezervoarji za zemeljski plin	–	pp	pp

³ Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja

Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20

UPRAVNA DOVOLJENJA

Niso mi znana kakršnikoli upravna dovoljenja za obravnavane nepremičnine.

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.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov in Lokacijske informacije*.

Kot ZAKONSKO DOPUSTNA je sicer možna gradnja na vseh parcelah (v skladu z lokacijsko informacijo). Vendar pa ni urejen dostop do javne ceste, vsaka posamezna parcela pa ima tudi takšno obliko, ki ne omogoča na posamezni parceli gradnje enostanovanjskega objekta z ustrezno velikim funkcionalnim zemljiščem. Zato sem mnenja, da gradnja na zemljišču brez urjenega dostopa do glavne ceste i brez ustrezne parcelacije FIZIČNO NI IZVEDLJIVA; zato nadaljnjih kriterijev (FINANČNO UPRAVIČENA ter hkrati NAJBOLJ DONOSNA) ne ugotavljam.

Zemljišče ovrednotim kot »stavbno komunalno neopremljeno zemljišče brez dostopa do javne ceste«.

3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN⁴

Stavbna zemljišča

Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju. **Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v Mariboru, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov.** Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V Celju se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v Severni okolici Ljubljane, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtno. V Vzhodni okolici Ljubljane se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V Kranju je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.

Na splošno se **ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnimi cen stanovanjskih nepremičnin.** S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbani, sub urbani in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

V Mariboru še ne moremo govoriti o takšni gradbeni ekspanziji kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji približno 350 stanovanjskih enot, že načrtovanih pa še 200 enot. Če načrtov ne prepreči kriza nepremičninskega trga, pa je, glede na veliko povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, v prihodnjih letih tudi v Mariboru pričakovati bistveno povečanje novogradnje stanovanjskih enot. **Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb je bilo tudi lani zelo majhno.** Ob že tako majhni ponudbi, je tudi za zemljišča za gradnjo stanovanj zadnji dve leti prisoten razmeroma močan trend upadanja števila realiziranih kupoprodajnih poslov.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma ne reprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

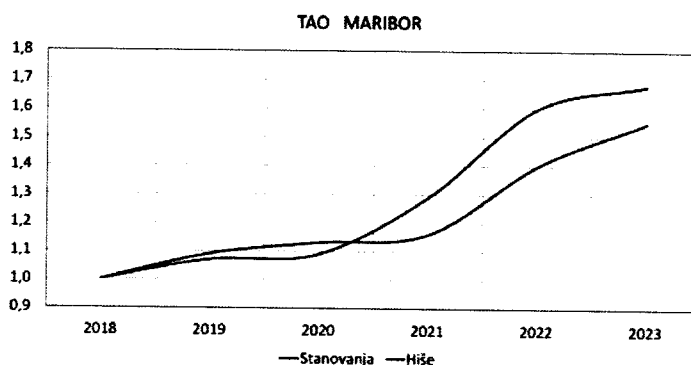
⁴ Vir: https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_zal_eto_2023.pdf

Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma enakomerna.

Preglednica 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018-2019	7%	9%
2018-2020	9%	13%
2018-2021	29%	16%
2018-2022	60%	40%
2018-2023	68%	55%

Slika 13: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



Iz gornjih grafov je razvidno od sredine leta 2022 umirjanje rasti sten stanovanjskih nepremičnin in skladno s tem tudi cen zemljišč za gradnjo. Kljub vsemu je možno na določenih lokacijah, ki so tržno zelo zanimive, da posamezna prodaja zemljišča doseže tudi višje vrednosti od povprečnih za posamezno območje.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

4.0 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 nevarnosti, 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.

Po opravljeni analizi ANU zemljišče ovrednotim kot »stavbno komunalno neopremljeno zemljišče brez dostopa do javne ceste«. Za oceno takšne nepremičnine je najbolj ustrezen »način tržnih primerjav«. Drugih dveh načinov vrednotenja ne izvedem.

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,
- 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 v k.o. Kamnica v obdobju 1.1.2022 do 15.7.2024 (obširni podatki so v arhivu izvajalca).

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju **Mestne občine Maribor-k.o. Kamnica**, v obdobju od 01. 01. 2022 do 15. julij 2024, izvedenih 9 kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči, povprečne površine 495 m² in povprečne cene 50,31 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1 od celote.

Podrobnejšo analizo smo izvedli na naslednjih transakcijah (v tabeli označeno z rumeno barvo), ki so po lokaciji in namembnosti najbolj primerljive obravnavani lokaciji.

ID posla	Pogodbeni cena	Datum sklenitve	Šifra KO	Parcelna številka	Površina zemljišča	Vrsta zemljišča	Podrobna namenska raba	EUR / m ²
PR-758087	500,00	04. 10. 2023	636	245/23	27,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	18,52
PR-757937	990,00	28. 09. 2023	636	173/155	61,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	16,23
PR-755258	1.100,00	04. 09. 2023	636	173/154	75,00	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	območja stanovanj	14,67
PR-749282	110.000,00	14. 07. 2023	636	158/13	418,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	272,28
			636	158/14	390,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	
PR-748249	60.000,00	06. 06. 2023	636	181/10	234,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	59,12
			636	181/9	684,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	
			636	239/1	922,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja prometne infrastrukture	
PR-690182	65.000,00	23. 01. 2023	636	181/16	1.114,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	45,73
			636	181/17	1.443,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	
PR-675806	7.000,00	15. 09. 2022	636	787/5	109,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	4,85
PR-668450	80.000,00	23. 08. 2022	636	239/5	626,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	49,44
			636	239/6	992,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	
PR-645177	1.550,00	21. 02. 2022	636	181/20	31,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	območja stanovanj	50,00
PR-642017	80.000,00	05. 01. 2022	636	158/13	418,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	99,01
			636	158/14	390,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno	območja stanovanj	
skupaj	399.140,00 EUR				7.934,00 m ² /parcelo			
na enoto	50,31 EUR/m ²				495,88 m ²			

Izbrane sestavine primerjave – *stavbna zemljišča, komunalno neopremljena, za stanovanjsko gradnjo*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz in po podatkih iz letnega poročila GURS 2% na leto v opazovanem obdobju
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobni lokaciji med seboj oddaljene do 1km. Vse nepremičnine sodijo v isto vrednostno skupino po tabeli GURS (množično vrednotenje)- brez prilagoditve
- Oblika –prilagoditev opravimo glede na geometrično obliko
- Komunalna oprema – Nepremičnine so podobno komunalno opremljene, prilagoditev ne opravimo.
- Namenska raba – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna, gre za stavbna zemljišča – območja stanovanj, prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – na podlagi primerjave med prim. prodajo št.1 in drugimi je razvidna razlika v ceni/m2 zaradi površine zemljišč in možnosti za izrabo
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Opravimo prilagoditve.

Primerjalni kriteriji	Ocenjevano zemljišče: 636 243/35; 243/36; 243/37; 243/38; 243/39; 243/40								
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	vse parcele	PR-758087		PR-748249		PR-690182		PR-668450	
Cena		500,00	18,52	60.000,00	59,12	65.000,00	45,73	80.000,00	49,44
Zaračunan DÖV		Ne	0,00%	Ne	0,00%	Ne	0,00%	Ne	0,00%
Čas prodaje		4.10.2023		6.06.2023		25.01.2023		23.08.2022	
		1,00%	0,19	1,00%	0,59	1,50%	0,69	2,00%	0,99
Korigirana cena			18,70		59,71		46,42		50,43
Lokacija	Kamnica	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
	636	636 KAMNICA		636 KAMNICA		636 KAMNICA		636 KAMNICA	
	VREDNOSTNA RAVEN	9	0,00	9	0,00	9	0,00	9	0,00
		245/23		181/10; 181/9; 239/1		181/16; 181/17		239/5; 239/6	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	oska, podolgovata; neuporabna za stanovanjsko gradnjo	trikotnik; samostojno neupor.	0,00	kvadrat; ca 2 stanote; 239/1 cesta	-8,96	kvadrat; ca 5 enot	-11,60	trapez; ca 3 enote	-10,09
		0,00%		-15,00%		-25,00%		-20,00%	
Raba zemljišča	stavbno zemljišče za graditev	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	0,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	0,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	0,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	1.353,00	27,00	0,00	1.840,00	-17,91	2.557,00	-13,92	1.618,00	-15,13
		0,00%		-30,00%		-30,00%		-30,00%	
Dostop	ni urejen	enako	0,00	enako	0,00	urejen	-5,00	urejen	-5,00
Skupaj			18,70		32,84		15,89		20,22
Uteži			30,00%		10,00%		30,00%		30,00%
Ocena	EUR/m ²				19,73				
Ocena	EUR				26.689,65				

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.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, opravljenih analiz trga nepremičnin smo ocenili, da tržna vrednost pravic na obravnavani nepremičnini kot celoti, ocenjena s pomočjo načina primerljivih prodaj, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST na dan vrednotenja: 20,00 EUR/m2 ali 27.060,00 EUR

5.0 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. 2022).

Pri *načinu tržnih primerjav* smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *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/m². 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 *zemljišča*.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), 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«.

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

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

Nabavno vrednostnega načina nismo izvedli.

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

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor – k.o. Kamnica* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.

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 na dan vrednotenja: 20,00 EUR/m² ali 27.060,00 EUR

6.0 PREDLOG ZA PRODAJO POSAMEZNIH PARCEL

V skladu s sklepom sodišča in navodilom za izdelavo mnenja o vrednosti nepremičnin smo proučili možnost posamične prodaje vsake obravnavane parcele skupaj in smo mnenja, da posamezna prodaja ni smotrna in bi pri posamezni prodaji lahko bile dosežene povprečni nižje vrednosti od prodaje za celoto.

Utemeljitev:

- Nobena od parcel nima urejenega dostopa do javne ceste; menim, da so pogajanja med lastnikom parcele 243/26 in bodočim enim lastnikom preostalih parcel enostavnejša kakor pogajanje med 1 napram 6 bodočim lastnikom;
- Povprečna širina parcel je 10 m2, kar ne omogoča primerne arhitekture za izgradnjo ind.st objekta
- Površina posamezne parcele ne dosega povprečne velikosti parcele za stanovanjsko gradnjo po podatkih o primerljivih prodajah 495 m2; posebej izstopata parceli št. 243/39 (42m2) in parcela št. 243/40 (351 m2); le-ta pa je še ožja od preostalih in meri v širino ca 8m1.
- Na parceli št. 243/38 je lovilec olj, na parceli št. 243/37 pa jašek meteorne kanalizacije; v primeru posamezne prodaje bi stroški za ureditev/morebitno prestavitev jaškov verjetno presegali ocenjeno (sedanj) tržno vrednost zemljišča

Kljub temu v skladu z navodilom sodnice podajam vrednost posamezne parcele na dan vrednotenja:

Parcela 242/35 = 5.020,00 EUR
Parcela 243/36 = 4.980,00 EUR
Parcela 243/37 = 4.460,00 EUR
Parcela 243/38 = 4.740,00 EUR
Parcela 243/39 = 840,00 EUR
Parcela 243/40 = 7.020,00 EUR

IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- Imam potrebne strokovne izkušnje in znanje za izvedbo predmetne naloge,
- Da je naloga izvedena objektivno in nepristransko,
- Da smo o predmetu ocenjevanja pridobili vse potrebne informacije, ki bistveno vplivajo na izvedbo naloge. V kolikor obstajajo skrite lastnosti predmeta ocenjevanja in nanje nismo bili opozorjeni, ne prevzemamo odgovornosti za njihov vpliv na rezultat,
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamemo in zaupamo v njihovo točnost,
- Prikazane lastne analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu,
- Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nismo pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- Da je ocenjevalka vrednosti opravila osebni pregled ocenjevane nepremičnine v skladu z možnostmi
- Pri izdelavi poročila ni imela ocenjevalka zunanjih sodelavcev,

Sonja Gračanić, univ.dipl.inž.gr.

Sodna izvedenka za gradbeništvo splošno
in sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine





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



Številka: 3514-1541/2024-2
Datum: 25.07.2024

GRAČANIĆ SONJA
GREGORČIČEVA ULICA 12
2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Šifra in ime katastrske občine	636 KAMNICA
Številka zemljiške parcele	243/35, 243/36, 243/37, 243/38, 243/39

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
243/36	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	/
243/37	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	/
243/38	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	/
243/39	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	/
243/35	/	/	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	/

Opomba: Ker Mestna občina Maribor še nima sprejetega Občinskega prostorskega načrta, se podatek o EUP ne navaja. Pod opis namenske rabe se do sprejema OPN navajajo drugi pogoji iz veljavnih prostorskih aktov.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
243/35, 243/36, 243/37, 243/38, 243/39	Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja S-10/1 v Kamnici (Medobčinski uradni vestnik, št. 31/07) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne

zazidalnem načrtu za del območja S - 10/1 v občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, Kamnici (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/13) št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)

Opomba: 295. člen ZUreP 3 določa, da so z dnem njegove uveljavitve prenehale veljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990. Ne glede na to se te sestavine še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa do 31. decembra 2024 in se ga za potrebo izdaje te lokacijske informacije posebej ne navaja.

- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____ / _____

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine glede na Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21):

Št. parcele	Pravna podlaga
/	/

Predkupna pravica občine ne obstaja.

- ☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli številka: _____ / _____.*

* Vlagatelj vloge za izjavo o ne/uveljavljanju predkupne pravice naslovi na naslov Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za gospodarske dejavnosti, ki vodi postopke za uveljavljanje zakonite predkupne pravice občine ali na elektronski naslov občine: mestna.obcina@maribor.si

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora:

Št. parcele	Pravna podlaga
/	/

6. PRAVNI REŽIMI

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni in jih je treba v vsakem primeru pridobiti od pristojnih institucij

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis
243/36, 243/37, 243/38, 243/39, 243/35	varstveno območje VVO III.	III.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20)

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____ / _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča: _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____

Opomba: V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/22 in 72/23), se do vzpostavitve razvojnih stopenj zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu z 322. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP), podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: _____ / _____, pravna podlaga: _____

Opomba: V skladu z 9. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/22 in 72/23) in 4. odstavkom 196. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP) je izdaja soglasja pogojena s sprejemom odloka občine, ki bi določal posebna območja za spreminjanje mej parcel. Mestna občina Maribor takega akta ni sprejela, zato soglasij za spreminjanje mej parcel ne izdaja.

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ Plačana upravna taksa.

Opozorilo: Lokacijska informacija je izdelana na osnovi parcelnih mej veljavnih na dan uveljavitve prostorskega akta. Zaradi različnih podatkovnih virov grafični prikazi ne zagotavljajo nujno pravilno prikazane rabe na parceli.


Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Krešimir ALATIČ, dipl. inž. grad.
višji svetovalec



Višji svetovalec,
Podpisnik: KREŠIMIR ALATIČ
Čas podpisa: 25.07.2024 14:13
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 11.01.2028 12:57
ID: 495C312400000005723B60A
Št. Dokumenta: 3514-1541/2024-2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO
PODPISAN

Poslano po pošti:

 GRAČANIČ SONJA, GREGORČIČEVA ULICA 12, 2000 MARIBOR

Fotokopirnica.net

MALA IZBA, GOSTINSTVO, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O.

BRACICEVA ULICA 24, 2314 ZGORNJA POLSKAVA
ID za DDV: SI67315291

P.E.: OROZNOVA ULICA 5, 2000 MARIBOR

Racun stevilka: TCP-1-3035
MARIBOR: 06.08.2024 13:22

Naziv	Kol.	Cena/em	Znesek
KOPIJA A4 BARVNO LASER	44,00	0,30	13,20
KOPIJA A4 CB	8,00	0,08	0,64

Za placilo EUR: **13,84**

DDV%	Neto	DDV	Bruto
22,00	11,34	2,50	13,84

Nacin placila: **Gotovina**
Izdal/a: SUZANA R.
Blagajna: Blagajna 1

Vse cene so izražene v EUR
DDV je vključen v ceno

Hvala za obisk!

email: mala.izba@gmail.com

tel.st.059 128 115

ZOI: 501eb2b6b6c423d611207771a2cf81af
EOR: f34a2f39-7fff-4a3d-960c-76f42048fc8a



eBlagajna.com

