

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

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 284/2022

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor

(ID znak: parcela 676 568/4)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 198.500 EUR

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, I 1400/2021
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, I 1400/2021
<i>Datum vrednotenja</i>	07. 03. 2022
<i>Datum poročila</i>	04. 04. 2022
<i>Datum ogleda</i>	07. 03. 2022
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjewane nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana (vir: eZK, 14. 02. 2022)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor

(ID znak: parcela 676 568/4)

Predmet cenitve je poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor (ID znak: parcela 676 568/4), v k.o. 676 PEKRE, v Mestni občini Maribor. Poslovno stanovanjska stavba št. 1378, je bila zgrajena leta 1999. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je delno K + P + M; K= klet, P= pritličje, M = mansarda. V kleti in pritličju je urejeno skladišče ter delavnica, v mansardi stanovanje. Poslovni prostori v pritličju so na dan vrednotenja v uporabi, poslovni prostori v kleti in stanovanje v mansardi na dan ogleda nista zasedena. Finalne obdelave so v srednjem cenovnem razredu. Na dan ogleda je del stavbe nedokončan (del fasade, del stanovanja). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane, tlakovane in travnate površine zasajene z drevjem. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno v objektu ter pred objektom. Teren je delno raven, delno pod naklonom.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

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:

- *Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-05-516/98-1010/14 z dne 11. 08. 1998, za gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre;*
- *Uporabno dovoljenje št. 351-05-0288/99-1010/14 z dne 09. 07. 1999, za poslovno-stanovanjski objekt – I. faza (etažnosti P+M): pritličje – tiskarska delavnica na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre.*

Objekt ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje (UP le za pritličje), vendar je zgrajena stavba večjih dimenzij, kot je bilo predvideno po projektni dokumentaciji. Iz lokacijske informacije izhaja, da je v ocenjevani stavbi dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe:

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

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnice, cirkusov, diskotek
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti, vadbena objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

18. člen

Na vseh območjih je dovoljena gradnja kleti (lahko tudi več podzemnih etaž) v odvisnosti od geoloških in hidroloških projektnih pogojev.

V oceni vrednosti upoštevamo površino objekta, povzeto po projektni dokumentaciji. Upoštevamo Izjavo v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 676 653/6, preko parcele ID znak: parcela 676 568/30, obe v lasti do 1/1 od celote MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

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

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 07. 03. 2022. Ogleđ nepremičnine smo opravili 07. 03. 2022.

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 nepovezanimi 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 sta uporabljena in prikazana *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način (poslovni del stavbe)*.

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 zasnovan način smo izvedli za poslovni del ocenjevanje nepremičnine, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih poslovnih prostorov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč ter poslovnih prostorov (industrijskih prostorov)* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči ter poslovnimi prostori (industrijskimi prostori)*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene poslovno-stanovanjskih stavb se gibljejo med 550 in 950 €/m².

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. Poslovne prostore ocenimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina. Ocenjeno vrednost poslovnih prostorov upoštevamo v sklopu izvedbe načina tržnih primerjav, kot drugi deli objekta.

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: 198.500 EUR

Maribor, 04. 04. 2022

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

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.....	9
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	9
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	9
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	9
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	9
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	10
3.3	Opis lokacije predmetne posesti.....	12
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	15
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	17
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga.....	20
4.1	Nepremičninski trg v prvem polletju 2021	20
4.1.1	Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine.....	20
4.1.2	Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč	22
4.1.2.1	Stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo	22
4.2	Trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	23
4.2.1	Prodaja stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo.....	23
4.2.1.1	Stanovanjske hiše	23
4.2.1.2	Zemljišča za gradnjo stavb	24
4.2.2	Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišča za njihovo gradnjo	24
4.2.2.1	Stanovanjske hiše	25
4.2.2.2	Zemljišča za gradnjo stavb	26
4.2.3	Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo.....	27
4.3	Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi	30
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH.....	32
5.1	Način tržnih primerjav	32
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave.....	32
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav.....	35
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI.....	41
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	43
8	PRILOGE	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve.....	7
Tabela 2: Bremena in plombe.....	9
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine	12
Tabela 4: Površine.....	17
Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u	18
Tabela 6: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021	20
Tabela 7: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021	21
Tabela 8: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021	22
Tabela 9: Polletno število prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021.....	23
Tabela 10: Polletno število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021.....	23

<i>Tabela 11: Polletno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021</i>	<i>24</i>
<i>Tabela 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabela 14: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2020 do datuma vpogleda.....</i>	<i>28</i>
<i>Tabela 15: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša</i>	<i>33</i>
<i>Tabela 16: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnima objektom in zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav</i>	<i>35</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	<i>9</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	<i>13</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	<i>13</i>
<i>Slika 4: Dostop.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>14</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevana nepremičnine z mapno kopijo.....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 8: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2019 – junij 2021</i>	<i>21</i>
<i>Slika 9: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2019 – junij 2021</i>	<i>22</i>
<i>Slika 10: Kazalniki cen stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021.....</i>	<i>26</i>
<i>Slika 11: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021</i>	<i>27</i>
<i>Slika 12: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021</i>	<i>27</i>
<i>Slika 13: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2020 do marec 2022.....</i>	<i>28</i>
<i>Slika 14: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do marec 2022</i>	<i>29</i>
<i>Slika 15: Prikaz izvedenih transakcij s kmetijskimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2019 do marec 2022</i>	<i>29</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor (ID znak: parcela 676 568/4)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 1400/2021
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, I 1400/2021
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/1 od celote Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana (vir: eŽK, 14. 02. 2022)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
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 nepovezanimi 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. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	07. 03. 2022
Datum poročila	01. 04. 2022
Datum ogleda	07. 03. 2022

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 lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 1378 in št. 989 ni 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. Prav tako smo razpolagali z:*

- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-05-516/98-1010/14 z dne 11. 08. 1998, za gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre;
- Uporabno dovoljenje št. 351-05-0288/99-1010/14 z dne 09. 07. 1999, za poslovno-stanovanjski objekt – I. faza (etažnosti P+M): pritličje – tiskarska delavnica na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre;
- Projektna dokumentacija PGD, PZR, PZI (KOMUNAPROJEKT, št. projekta 50-24, marec 1998);
- Lokacijska informacija št. 3514-156/2022-2 z dne 18. 03. 2022;
- Energetska izkaznica št. 2015-17-30-23023, z dne 16. 06. 2015.

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 usklajevanje 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 lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 1378 in št. 989 ni izvedenega vpisa v kataster stavb.
- Stavbe št. 989 (pomožni objekt) v oceni vrednosti ne upoštevamo – upoštevamo strošek rušitve objekta, saj je faktor izrabe zemljišča presežen že na račun stavbe št. 1378.
- Objekt ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje (UP le za pritličje), vendar je zgrajena stavba večjih dimenzij, kot je bilo predvideno po projektni dokumentaciji. V oceni vrednosti izvedemo

prilagoditev za strošek dokončanja objekta, uskladitve upravnih dovoljenj s stanjem v naravi, odstranitve pomožnega objekta (stavbe št. 989) in nakupa dodatnega zemljišča (faktor izrabe zemljišča je presežen), v skupnem znesku 97.100 EUR.

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. 2022).

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 ravni 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. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškooknjižnega izpiska

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

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:	Zadeva:
676	PEKRE	568/4	parcela 676 568/4	401 - vknjižena hipoteka (1) 712 - zaznamba izvršbe (1)	Da	Dn 257800/2021

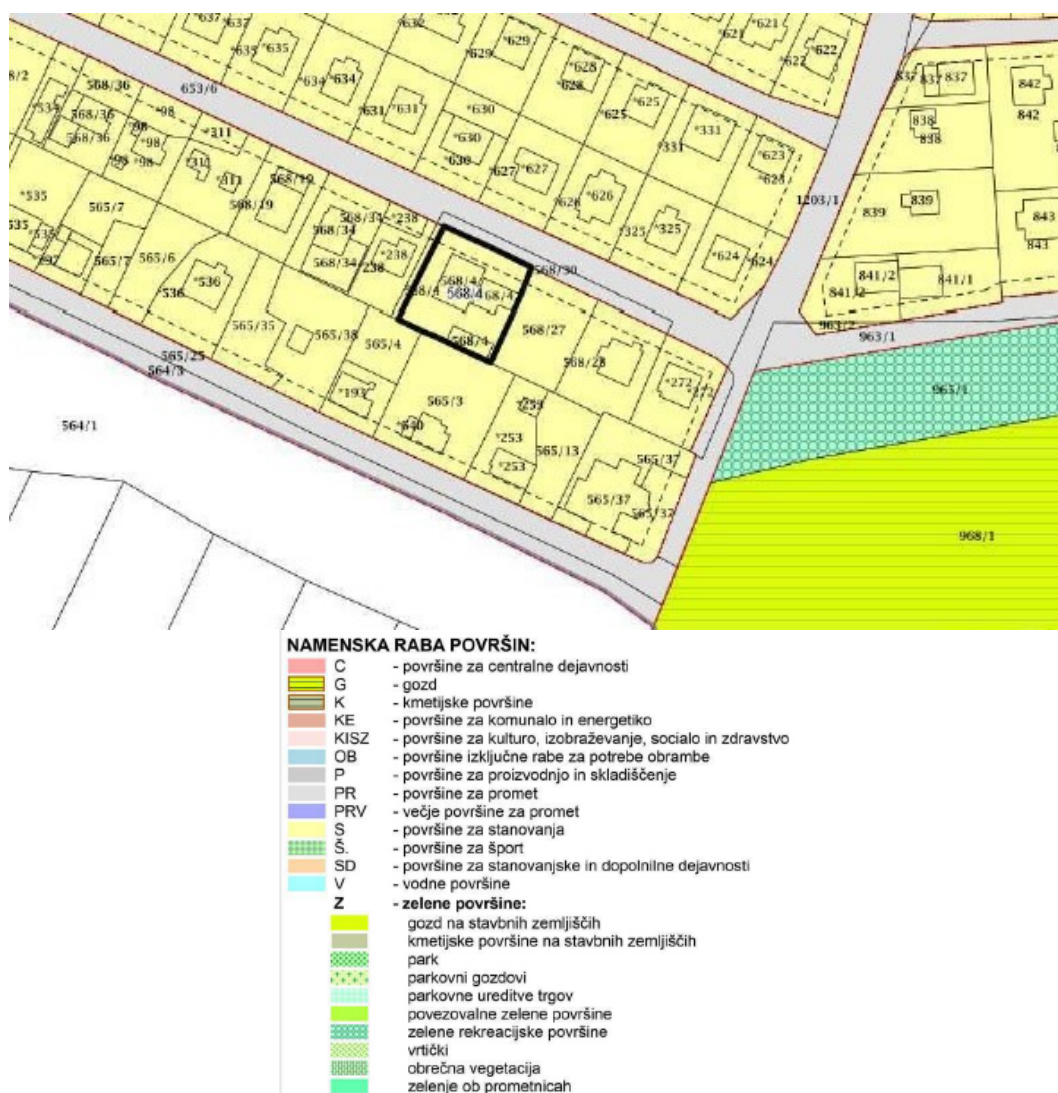
Vir: eZK, na dan 14. 02. 2022.

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. 3514-156/2022-2 z dne 18. 03. 2022*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču za *površine za stanovanja*, kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija št. 3514-156/2022-2 z dne 18. 03. 2022.

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 preučiti 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« testu 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 *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3514-156/2022-2 z dne 18. 03. 2022.*

Iz Lokacijske informacije sledi:

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti: merila in pogoji so določeni v 8. členu PUP

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: merila in pogoji so določeni v 9. členu PUP

Vrste dopustnih gradenj za vsa območja, ki se urejajo s PUP - razen za območja iz 10. in 11. člena so:

- gradnje novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov;
- rekonstrukcije;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževalna dela;
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.

Navedena določila veljajo tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja s PUP. V primeru, ko bodo načrtovani posegi v prostor presegli značaj posegov, ki so dopustni po tem odloku, je za takšno območje potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, čeprav tako območje ni določeno na kartah št. 3 in 4. Pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov se upoštevajo določila urbanistične zasnove mesta Maribor.

Pojasnilo k točki 6.2: navedene so 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 13. in 18. členu PUP

Iz 13. člena:

Vrsta dopustnih stavb je določena na osnovi veljavnih predpisov glede klasifikacije vrst objektov. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnice, cirkusov, diskotek;
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti, vadbena objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

18. člen

Na vseh območjih je dovoljena gradnja kleti (lahko tudi več podzemnih etaž) v odvisnosti od geoloških in hidroloških projektnih pogojev.

Vir: Lokacijska informacija št. 3514-156/2022-2 z dne 18. 03. 2022.

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 *poslovno-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 pa je le-ta tudi najdonosnejša. Stanovanjsko poslovni objekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na ortofoto posnetek je del objekta na drugi parceli, urbanistični faktorji so preseženi. Predlagamo legalizacijo. Govorimo lahko o t.i. podedovani rabi. Pritličje ima uporabno dovoljenje.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor, v k.o. 676 PEKRE, v Mestni občini Maribor. Stavba se nahaja tik pod Pohorjem. Okolico predstavljajo pretežno stanovanjske hiše ter gozdna zemljišča. Javne ustanove, trgovine in lokali so v bližini. Cestna povezava je urejena, prav tako javni potniški promet.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

Mestna občina Maribor² 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 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2020 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2020 je imela občina približno 112.400 prebivalcev (približno 55.890 moških in 56.510 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 762 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -6,8 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 15,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 9,1 (v Sloveniji 6,2).
- Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 57 % 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 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % nižja.

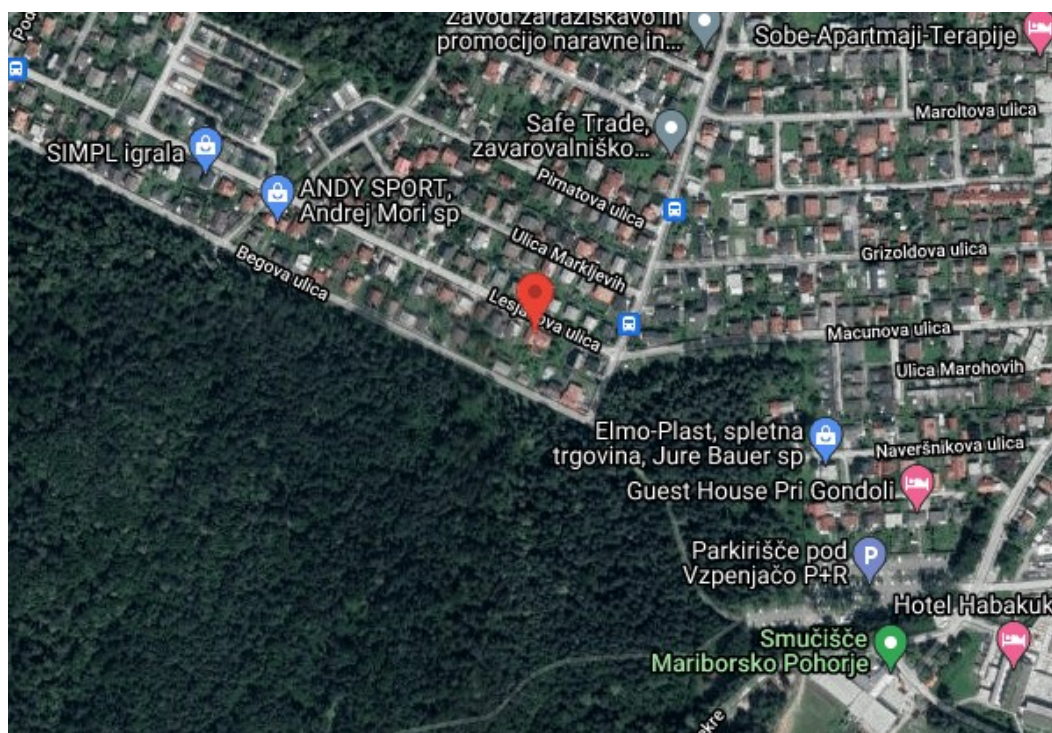
² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2022.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2022.

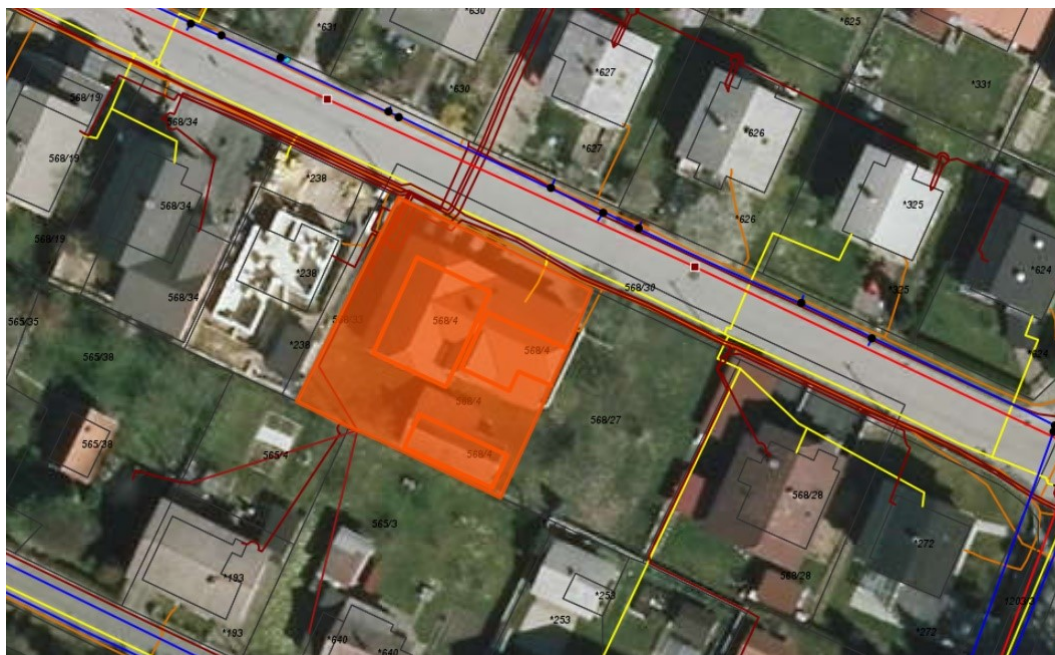
Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, GURS, 2022.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 676 653/6, preko parcele ID znak: parcela 568/30, obe v lasti do 1/1 od celote MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture





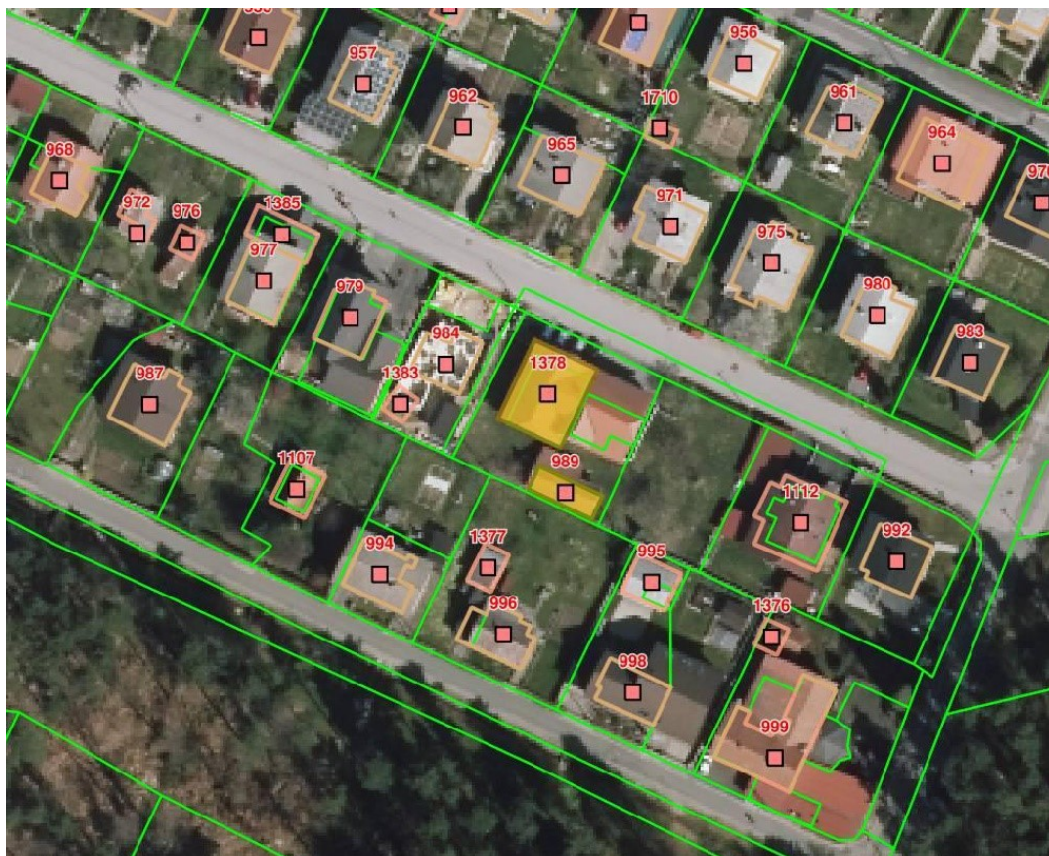
Vir: Portal iObčina, 2022.

Stanovanjska hiša je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje. Prav tako je izveden priključek na javni plinovod.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet cenitve je poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor (ID znak: parcela 676 568/4), v k.o. 676 PEKRE, v Mestni občini Maribor. Poslovno stanovanjska stavba št. 1378, je bila zgrajena leta 1999. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je delno K + P + M; K= klet, P= pritličje, M = mansarda. V kleti in pritličju je urejeno skladišče ter delavnica, v mansardi stanovanje. Poslovni prostori v pritličju so na dan vrednotenja v uporabi, poslovni prostori v kleti in stanovanje v mansardi na dan ogleda nista zasedena. Finalne obdelave so v srednjem cenovnem razredu. Na dan ogleda je del stavbe nedokončan (del fasade, del stanovanja). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane, tlakovane in travnate površine zasajene z drevjem. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno v objektu ter pred objektom. Teren je delno raven, delno pod naklonom.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, GURS, 2022.

**UPRAVNA
DOVOLJENJA:**

- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-05-516/98-1010/14 z dne 11. 08. 1998, za gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre;
- Uporabno dovoljenje št. 351-05-0288/99-1010/14 z dne 09. 07. 1999, za poslovno-stanovanjski objekt – I. faza (etažnosti P+M): pritličje – tiskarska delavnica na zemljišču parc. št. 639, 568/4 k.o. Pekre.

**ENERGETSKA
IZKAZNICA:**

Da, razred D.

Poslovno-stanovanjska stavba št. 1378

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor, v k.o. 676 PEKRE, v Mestni občini Maribor. Stavba se nahaja tik pod Pohorjem. Okolico predstavljajo pretežno stanovanjske hiše ter gozdna zemljišča. Javne ustanove, trgovine in lokali so v bližini. Cestna povezava je urejena, prav tako javni potniški promet.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:

Poslovno stanovanjska stavba št. 1378, je bila zgrajena leta 1999. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je delno K + P + M; K= klet, P= pritličje, M = mansarda. V kleti in pritličju je urejeno skladišče ter delavnica, v mansardi stanovanje. Poslovni prostori v pritličju so na dan vrednotenja v uporabi, poslovni prostori v kleti in stanovanje v mansardi na dan ogleda nista zasedena.

GRADBENA KONSTRUKCIJA:

Objekt je izveden kot masivna gradnja iz opeke in AB plošč.

FASADA:	Fasada objekta je delno izvedena. Del fasade je izveden s toplotnoizolacijskim slojem (EPS) ter zaključen s fasadnim ometom, del fasade je izveden s kombi ploščami, brez ometa, del fasada je neizveden.
STREHA:	Streha objekta je dvokapna, kritino predstavlja opeka. Kleparski zaključki so izvedeni.
STENE IN STROPOVI:	Stene in stropovi so glajeni, ometani in slikani. V kopalnici so stene obložene s keramiko. V kleti stene delno niso finalizirane. V kleti sin pritličju so stene ometane, gladke in slikane, stropovi so ometani in slikani, predelni steni v kleti nista finalizirani (betonski zidaki). V mansardi so stene ometane, gladke in opleskane, v kopalnici finalizirane s keramiko.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvojno zasteklitvijo s plinskim polnilom, prav tako so vgrajena sekcijška garažna vrata. Notranje stavbno pohištvo je tipsko.
TLAKI:	Kot finalna obdelava tlakov v kleti je izvedena keramika, v pritličju beton (industrijski, kvarc). Mansarda je finalizirana delno s keramiko, delno z laminatom, delno tlaki niso finalizirani.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Dostop do stanovanja, ki se nahaja v mansardi je izveden z zunanje strani, dostop iz notranjosti objekta ni omogočen. Dostop med kletjo in pritličjem je omogočen po notranjem stopnišču.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija je zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči. Števec porabe za poslovni in stanovanjski del je ločen.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Števci so skupni za poslovni in stanovanjski del stavbe.
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Ogrevanje v objektu je izvedeno centralno, s pečjo na plin (individualna peč za poslovni del stavbe in individualna peč za stanovanje – števec za plin je skupni) . Grelna telesa predstavljajo radiatorji. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.
KANALIZACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
ZUNANJA UREDITEV:	Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane, tlakovane in travnate površine zasajene z drevjem. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno v objektu ter pred objektom. Teren je delno raven, delno pod naklonom.

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 lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 1378 in št. 989 ni izvedenega vpisa v kataster stavb.

Tabela 4: Površine

stavba št. 989	
Klet	
Prostor	91,40
Prostor	7,20
SKUPAJ:	98,60

Stanovanje

balkon	11,29
Prostor	3,25
Prostor	39,61
Prostor	17,81
Prostor	3,54
Prostor	5,51
Prostor	13,25
Prostor	6,70
Prostor	45,00
Prostor	2,52
Prostor	10,18
Prostor	16,71
Prostor	5,64
Prostor	23,79
Prostor	25,17
Prostor	11,66
balkon	26,57
SKUPAJ:	268,19

Pritličje

Prostor	92,00
Prostor	85,39
SKUPAJ:	177,39

Pritličje

Prostor	10,80
Prostor	33,60
Prostor	71,52
SKUPAJ:	115,92

SKUPAJ OBJEKT:	660,10
-----------------------	---------------

Vir: Lastna izmera, 2022.

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

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:
676 PEKRE	568/4	parcels 676 568/4	716,00	989	/	1950	/	/	Ne	1	60,00	60,00	/	/	Pomožni kmetijski del stavbe
				1378	Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor	1999	/	/	Ne	1	470,00	360,00	/	/	Del stavbe za opravljanje storitev
										2	250,00	230,00	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Skupaj:			716,00								780,00	650,00			

Vir: GURS, 2022.

Prihaja do razlik v površini objekta med podatki iz javnih evidenc (REN) in stanjem v naravi. Za izdelavo cenitvenega poročila upoštevamo površino na podlagi lastnih izmer. Lastnik je dolžan uskladiti podatke iz javnih evidenc z dejanskim stanjem v naravi.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, GURS, 2022.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

4.1 Nepremičninski trg v prvem polletju 2021³

Število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu je bilo v prvi polovici leta 2021 le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020 oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Do oživitve nepremičninskega trga je prišlo v marcu po tretjem valu epidemije, tako da je bilo ob koncu letošnjega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo. Pričela se je pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, pri čemer gre za najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2021 je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici leta 2021 »le« okoli 6-odstotna.

Razlog za rast visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin sta po eni strani veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cen stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008. Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj še vedno zaostaja za povpraševanjem, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj. Dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj, zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin ni pričakovati. Trenutno se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih še vedno proda preden so zgrajena, kljub rekordnim cenam.

4.1.1 Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim poletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim poletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

Tabela 6: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Število pogodb (v tisočih)	17,6	17,7	13,3	17,6	17,1
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,40	1,33	0,92	1,26	1,33

Opomba:

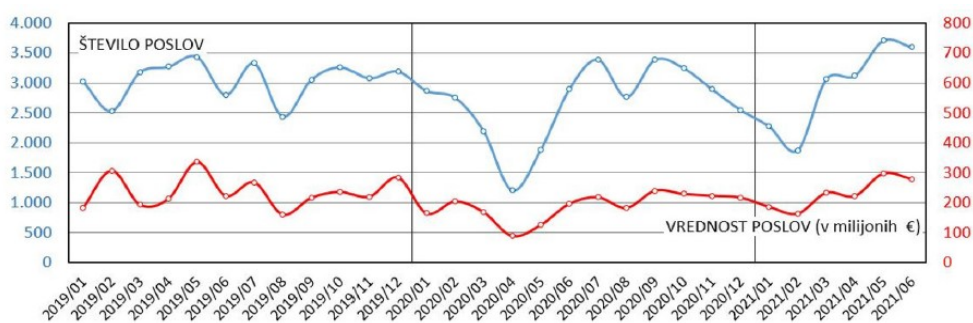
Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

³ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Glede na število in vrednost realiziranih poslov se je v prvi polovici letošnjega leta najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Promet z nepremičninami je februarja dosegel drugo dno po začetku epidemije. Število sklenjenih poslov je bilo februarja 2021 za okoli četrtno manjše kot februarja »normalnega« leta 2019, njihova vrednost pa za skoraj polovico. Prvo dno prometa, ki je bilo precej globlje, je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020, ko sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost za okoli dve tretjini manjša kot aprila 2019.

Slika 8: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2019 – junij 2021



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Promet z nepremičninami je marca po tretjem valu epidemije in omilitvi ukrepov za njeno zaježitev (ko je bila februarja 2021 preklicana tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin), ponovno zrasel, tako da je bil ob koncu polletja že na višji ravni kot pred epidemijo. Ocenjeno je bilo, da je, glede na še začasne podatke, število sklenjenih poslov junija 2021 za okoli 30 odstotkov večje kot junija 2019, njihova skupna vrednost pa za več kot četrtno.

Tabela 7: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019. I - vrednost (v mio €)	2019. I - delež	2020. I - vrednost (v mio €)	2020. I - delež	2021. I - vrednost (v mio €)	2021. I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

Opomba:

Za prikaz vrednosti tržnega prometa po vrstah nepremičnin so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

V prvem polletju 2021 je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala slabih 870 milijonov evrov oziroma 65 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Močno sta se povečala vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb. Vrednost prometa je bila v prvem polletju 2021 že blizu 190 milijonov evrov oziroma 14-ih odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči slabih 120 milijonov evrov, delež prometa pa pod 9 odstotkov, kar kaže na vse večjo gradbeno ekspanzijo, na katero bistveno ni vplivala niti epidemija. Promet s poslovnimi

nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju 2021 znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa.

4.1.2 Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč

4.1.2.1 Stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo

Za prvo polletje leta 2021 je bilo evidentiranih 8.350 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar je približno enako kot v drugem polletju 2020 oziroma za slabih 30 odstotkov več kot v prvem polletju 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19. V primerjavi s prvim polletjem »normalnega« leta 2019 je bilo število evidentiranih kupoprodaj manjše le za 5 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, saj je bil obseg trgovanja s hišami v prvi polovici leta 2021 praktično na enaki ravni kot v prvi polovici leta 2019. Največjo rast trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami od začetka leta 2019 je bilo zabeleženo v drugem polletju 2020, ko je bilo število evidentiranih transakcij za skoraj 30 odstotkov večje kot v prvem polletju 2020.

Tabela 8: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	8.767	8.940	6.519	8.330	8.350
Stanovanja	5.554	5.656	4.004	4.910	5.104
Hiše	3.213	3.284	2.515	3.420	3.246
Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb	2.315	2.260	1.851	2.932	3.498

Opomba:

- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,

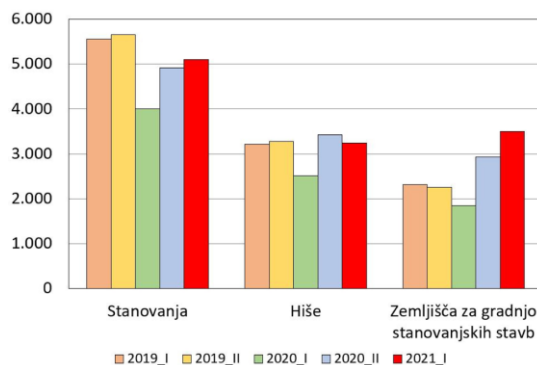
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki,

- kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so šteta zazidljiva stavbna zemljišča za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš ter večstanovanjskih stavb.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 večje za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo večje kar za 90 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za več kot polovico. Pospesena rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v zadnjih dveh polletjih kaže na veliko povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanj za tržno prodajo in za gradnjo družinskih hiš za lastno uporabo, ki ga visoke tržne cene stanovanjskih nepremičnin še dodatno spodbujajo. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš je v prvem polletju letošnjega leta celo preseglo število prodaj samih stanovanjskih hiš.

Slika 9: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2019 – junij 2021



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Na **primarnem trgu** so prodaje novih stanovanj, po do sedaj evidentiranih kupoprodajah stanovanjskih nepremičnin, v prvem polletju 2021 predstavljale 5 odstotkov, prodaje novih hiš pa dober odstotek od vseh prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma stanovanjskih hišah. Ocenjuje se, da je delež prodanih novih stanovanj v prvem polletju leta 2021 dejansko znašal okoli 9 odstotkov oziroma za nove hiše okoli odstotka in pol. To pa je približno toliko kot v predhodnih štirih polletjih, z izjemo prvega polletja 2020, ko je prodaja novih stanovanj v prvem valu epidemije zastala še bistveno bolj kot prodaja rabljenih stanovanj, in je delež prodaje novih stanovanj padel na 6 odstotkov. Po prvi razglasitvi epidemije je v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem »normalnega« leta 2019 prodaja novih stanovanj upadla za 50 odstotkov, medtem ko je prodaja rabljenih stanovanj upadla za dobrih 25 odstotkov. Tako za nove kot za rabljene hiše pa se je prodaja v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2019 zmanjšala za dobro petino.

Tabela 9: Polletno število prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Stanovanja skupaj	5.554	5.656	4.004	4.910	5.104
Primarni trg	483	527	240	409	255
Sekundarni trg	5.071	5.129	3.764	4.501	4.849
Hiše skupaj	3.213	3.284	2.515	3.420	3.246
Primarni trg	52	38	41	55	42
Sekundarni trg	3.161	3.246	2.474	3.365	3.204

Opomba:

- kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin,
- kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

4.2 Trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo⁴

4.2.1 Prodaja stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

4.2.1.1 Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se tudi za stanovanjske hiše v zadnjih petih polletjih deleži realiziranih prodaj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali. Za razliko od stanovanj je sicer, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, delež prodaj, ki se sklenejo v največjih petih mestih, precej manjši in se konstantno giblje malo nad četrtino vseh prodaj hiš v državi.

Tabela 10: Polletno število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
SLOVENIJA	3.213	3.284	2.515	3.420	3.246
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	177	201	155	195	210
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	143	174	138	173	163
LJUBLJANA	198	188	143	190	147
MARIBOR	154	129	105	130	135
OBALA	109	121	82	94	91
KRANJ IN OKOLICA	62	70	67	83	73
CELJE	43	35	42	48	37
Ostala Slovenija	2.327	2.366	1.783	2.507	2.390

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

⁴ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

V Sloveniji je promet s stanovanjskimi hišami po rekordni rasti v drugem polletju 2020, ko je število prodaj zraslo za 36 odstotkov, v prvem polletju 2021 nekoliko upadel. Število prodaj hiš se je na ravni države zmanjšalo za 5 odstotkov. Za razliko od stanovanj, katerih število prodaj se je v prvem polletju 2021 povečalo na večini obravnavanih analitičnih območjih, se je to za hiše povečalo le na območju Južne okolice Ljubljane (za 8 odstotkov) in v Mariboru (za 5 odstotkov). Najbolj, za 23 odstotkov, se je število prodaj hiš v prvi polovici 2021 zmanjšalo v Ljubljani in Celju. Torej tam, kjer je bilo po drugi strani v istem obdobju prodanih največ novih stanovanj oziroma se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah najbolj povečalo. Tako kot za stanovanja je bilo edino v Celju število evidentiranih prodaj hiš v prvem polletju 2021 manjše kot v prvem polletju 2020, ko je nastopila epidemija (za 12 odstotkov), hkrati pa je bilo v prvem polletju 2020 tudi večje kot v drugem polletju 2019 (za 20 odstotkov) oziroma pred epidemijo. Na ostalih obravnavanih območjih je število prodaj hiš po nastopu epidemije v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 upadlo. Tako kot za stanovanja je najbolj upadlo na Obali, in sicer za slabo tretjino.

4.2.1.2 Zemljišča za gradnjo stavb

Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno.

Tabela 11: Polletno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
SLOVENIJA	2.315	2.260	1.851	2.932	3.498
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	213	157	137	220	309
LJUBLJANA	135	149	103	129	257
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	155	123	132	184	250
KRANJ IN OKOLICA	89	47	51	83	107
MARIBOR	60	77	38	89	94
OBALA	65	100	53	63	87
CELJE	9	18	17	13	12
Ostala Slovenija	1.589	1.589	1.320	2.151	2.382

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

V prvem polletju 2021 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2020 povečalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih. Z izjemo Celja, kjer pa gre glede na majhno število evidentiranih prodaj zemljišč v zadnjih letih, ki je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe primernih zazidljivih zemljišč, le za statistično zmanjšanje.

Prav na vseh obravnavanih območjih je bilo v prvem polletju 2021 število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb občutno večje kot v »normalnem« prvem polletju 2019, kar kaže na izjemno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je primerljiva s tisto pred krizo leta 2008.

Po rasti števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb močno izstopa Ljubljana, kjer se je število evidentiranih prodaj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 podvojilo, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa se je povečalo kar za 90 odstotkov. Le v prvi polovici leta 2020, ki jo je zaznamoval prvi val epidemije, je prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v glavnem mestu za kratek čas upadla. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se sicer povečuje kljub razmeroma omejeni ponudbi primernih zemljišč, saj se pokupi praktično vsaka zazidljiva zaplata zemlje ali pozidano zemljišče, ki omogoča nadomestno stanovanjsko gradnjo za trg. Glede na prvo polletje 2019 je bila v prvem polletju 2021 zabeležena nadpovprečna rast števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še v Severni okolici Ljubljane in Mariboru. V prvem polletju letošnjega leta je bilo število prodaj v primerjavi s prvim polletjem 2019 v Severni okolici Ljubljane večje za 61 odstotkov, v Mariboru pa za 57 odstotkov.

4.2.2 Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišča za njihovo gradnjo

V prvem polletju leta 2021 so bile v Sloveniji na splošno cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč na najvišji ravni do sedaj. Še naprej pa je bil prisoten tudi trend njihove nadaljnje rasti.

4.2.2.1 Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2021 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 115.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 160 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Tabela 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1527	60.000	115.000	200.000	1974	156	720
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	108	156.000	208.000	260.000	1988	156	570
LJUBLJANA	93	260.000	315.000	401.000	1965	201	440
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	193.000	255.000	330.000	1976	220	540
MARIBOR	76	111.000	152.000	211.000	1972	174	480
OBALA	41	170.000	230.000	335.000	1976	162	460
KRANJ IN OKOLICA	33	197.000	226.000	259.000	1977	204	420
CELJE	23	124.000	160.000	195.000	1968	191	560

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Tako kot stanovanja so tudi hiše v prvem polletju 2021 dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že občutno nad mejo 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 250.000 do 400.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za nekaj več kot milijon evrov.

V prvi polovici 2021 je bila statistično po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano Severna okolica Ljubljane, kjer se je večina hiš prodala po ceni med 190.000 in 330.000 evrov, med obravnavanimi območji pa so se tu prodajale v povprečju največje hiše. Cene hiš so bile v povprečju za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, z okoli tri tisoč metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v bližini Vodic, po ceni malo prek 800.000 evrov.

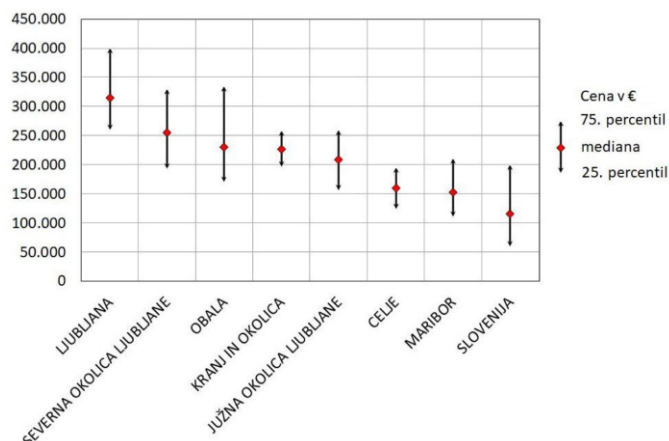
Na Obali, kjer se cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih praviloma lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 170.000 do 340.000 evrov. Najdražja hiša na območju Obale je bila prodana v Portorožu za nekaj manj kot 1.100.000 evrov, kar je bila tudi najdražja do sedaj evidentirana prodaja hiše v prvi polovici leta 2021 v Sloveniji.

Po cenah hiš v prvi polovici leta je sledil Kranj z ožjo okolico, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 195.000 do 260.000 evrov. Razpon cen je bil sicer tu med vsemi obravnavanimi območji najmanjši. Cene hiš so bile v povprečju za 25 do 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša na v Kranju je bila prodana za okoli 380.000 evrov, in sicer na območju Stražišča.

Na območju Južne okolice Ljubljane se je večina hiš v prvi polovici 2021 prodala po ceni od 155.000 do 260.000 evrov. Cene so bile v povprečju za 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V povprečju so se tu prodajale hiše zgrajene pred 33-imi leti, kar je pomenilo daleč najnižjo starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana na Brezovici za okoli 460.000 evrov.

V Mariboru in Celju so bile cene hiš v prvem polletju 2021 v povprečju za okoli 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V Mariboru je bila večina hiš prodanih po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na obrobju mesta pod Pohorjem za malo več kot pol milijona evrov. V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 120.000 do 195.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 300.000 evrov.

Slika 10: Kazalniki cen stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

4.2.2.2 Zemljišča za gradnjo stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Tabela 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.363	26	48	99	830
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790
OBALA	46	89	127	174	900
KRANJ IN OKOLICA	39	110	127	142	660
MARIBOR	21	69	85	165	580

Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

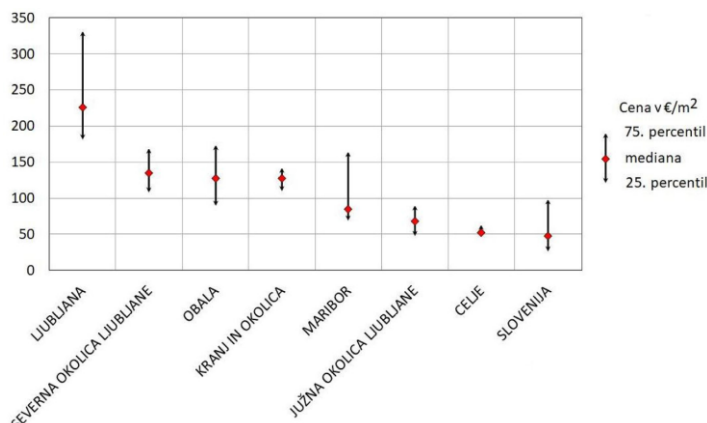
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju 2021 izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici 2021 so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m². Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov.

V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj dvakrat višje kot v Kranju in na Obali ter približno 3-krat višje kot v Mariboru. Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

Slika 11: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

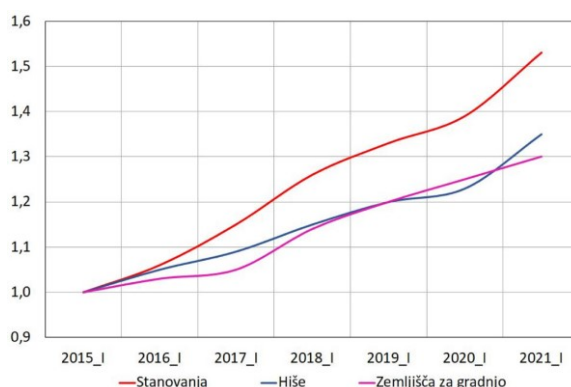
4.2.3 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V Sloveniji je od obrata cen v prvem polletju 2015 prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene rabljenih stanovanj so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 že za več kot polovico višje, najbolj pa so poskočile prav v prvi polovici 2021. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen predvsem posledica izredne rasti cen stanovanj v glavnem mestu, nato pa nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih.

Cene vseh vrst stanovanjskih hiš so rasle počasneje kot cene stanovanj, tako da so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot tretjino. Tudi cene hiš so najbolj poskočile prav 2021. Cene hiš so v zadnjih dveh polletjih rastle celo hitreje kot cene stanovanj.

Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb od leta 2015 je bila več ali manj podobna rasti cen stanovanjskih hiš, kar je razumljivo, saj gre za konkurenčni povpraševanji, povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš pa praviloma predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v prvem polletju 2021 višje za okoli 30 odstotkov. Najbolj so zrasle po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.

Slika 12: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene poslovno-stanovanjskih stavb se gibljejo med 550 in 950 €/m².

Tabela 14: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2020 do datuma vpogleda⁵

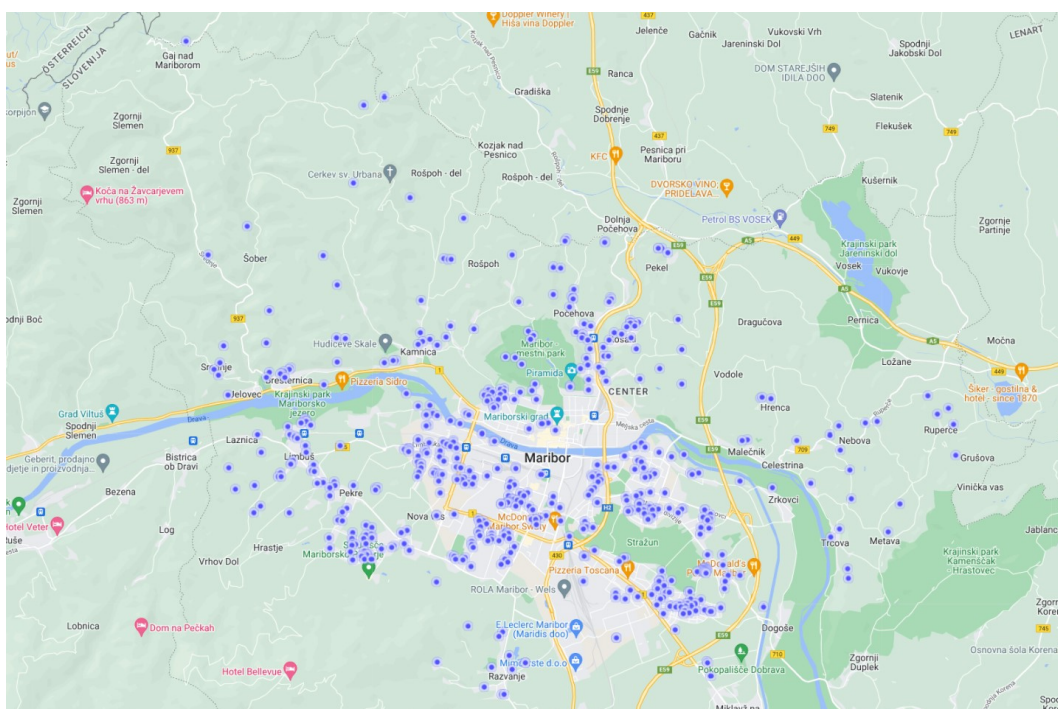
	Podatki po VALUER-ju		Nepremičnine.net
	Mestna občina Maribor		UE Maribor
	Leto 2020 (01. 01. 2020 – 31. 12. 2020)	Leto 2021/2022 (01. 01. 2021 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Kupoprodajne transakcije			
Stanovanjska hiša	220	257	154
Stavbno zemljišče	64	102	236
Najemo-oddajne transakcije			
Industrijski prostori	42	28	Delavnica (2), skladišče (23), kombiniran prostor (9), večji poslovni kompleks (4)

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: marec, 2022.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč ter poslovnih prostorov (industrijskih prostorov)* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči ter poslovnimi prostori (industrijskimi prostori)*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.

Slika 13: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2020 do marec 2022



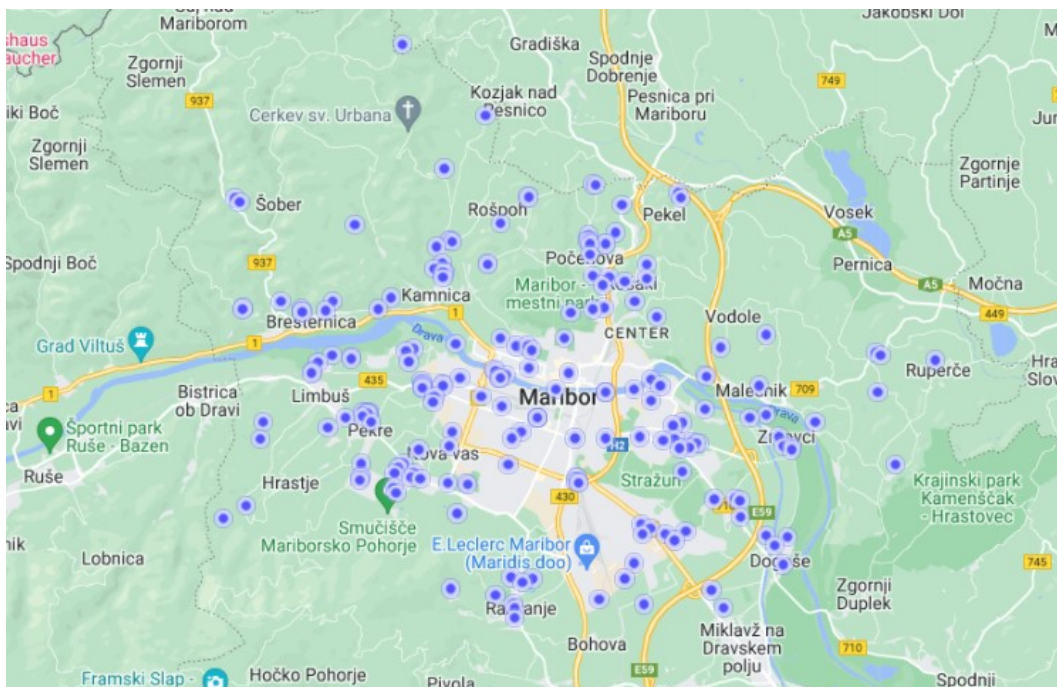
Vir: VALUER, 2022.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor*, v obdobju *od 01. 01. 2020 do marec 2022*, izvedenih 477 kupoprodajnih transakcij *s stanovanjskimi hišami*, povprečne površine 173,05 m², povprečne cene 903,61 EUR/m², s povprečnim letom izgradnje 1970. Pri tem opozarjamo, da so v

⁵ V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1.

analizi povprečne površine, povprečne cene in povprečnega leta izgradnje zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1.

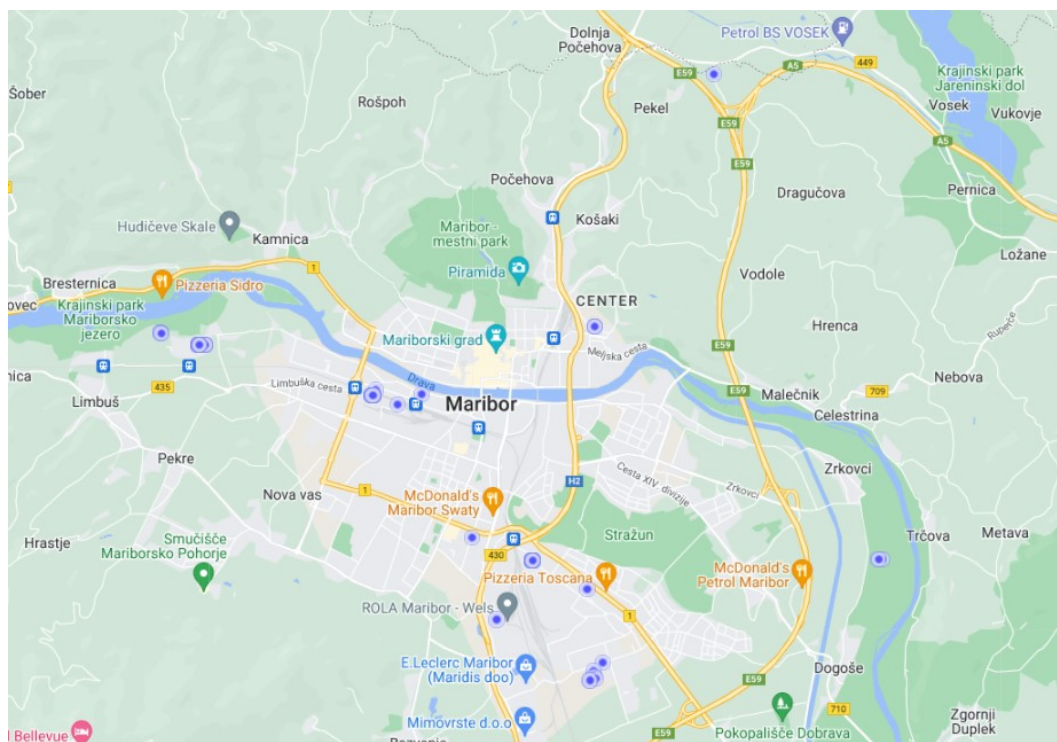
Slika 14: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2020 do marec 2022



Vir: VALUER, 2022.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor*, v obdobju *od 01. 01. 2020 do marec 2022*, izvedenih 166 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.388,95 m² in povprečne cene 64,41 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine in povprečne cene zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1.

Slika 15: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij s poslovnimi prostori (industrijski prostori) na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2020 do marec 2022



Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor*, v obdobju *od 01. 01. 2020 do marec 2022*, izvedenih 70 najemo-oddajnih transakcij s *poslovnimi prostori (industrijski prostori)*, povprečne površine 840,81 m², povprečne cene 3,62 EUR/m² in povprečnega leta izgradnje 1957.

4.3 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.⁶
- Število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu je bilo v prvi polovici leta 2021 le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020 oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti tudi trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno. V prvem polletju leta 2021 so bile v Sloveniji na splošno cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč na najvišji ravni do sedaj. Še naprej pa je bil prisoten tudi trend njihove nadaljnje rasti.⁷
- V letu 2021 se je promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo. Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je 2020 v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.⁸
- Obrat cen stanovanjskih nepremičnin se lahko pričakuje šele, ko bo prišlo do presežne ponudbe. Če ponudniki novih stanovanj takrat ne bodo pripravljene zniževati cen, bo to privedlo do zmanjšanja

⁶ Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

⁷ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, november 2021.

⁸ Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

prodaje in kopičenja zalog neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.⁹

- Iz *Poročila o bančni stabilnosti Banke Slovenija iz oktobra 2021* izhaja, da so se, glede na zadnje *Poročila o bančni stabilnosti*, razmere v svetu in v Sloveniji na splošno izboljšale. Svetovno gospodarstvo hitro okrevaja in je že preseglo raven pred začetkom pandemije, vendar je okrevanje ob novih izbruhih okužb in pojavu novih sevov virusa še naprej precej negotovo in med državami različno. Tudi v Evropi in Sloveniji se je gospodarska aktivnost v drugem četrtletju izboljšala. V letu 2021 je prišlo do zdravstvene rešitve za pandemijo, precepljenost prebivalstva se je pospešila, to pa je omogočilo precejšnje sprostitev omejitvenih ukrepov. Rast BDP v evroobmočju je bila v drugem četrtletju skoraj 14 %, v Sloveniji pa še dve odstotni točki višja. V naši širši okolici in tudi pri nas gospodarsko rast poganja predvsem zasebna potrošnja, ki je bila v času od začetka pandemije, z izjemo lanskimi poletnimi meseci, zelo okrnjena. Določena tveganja ostajajo, saj je tudi Slovenija jeseni 2021 vstopila v nov val pandemije, ki je zaradi nizke precepljenosti intenzivnejši kot v večini drugih članic evroobmočja. Kot izhaja iz poročila, se zdi, da so tokrat razmere drugačne kot v preteklem letu in pol. Cepivo je na voljo in ni količinsko omejeno, delež cepljenih se povečuje. Prav tako kaže, da trenutno tudi ni znakov, da bi se zdravstvene razmere tako zaostrele, da bi bilo ponovno treba posegati po strogih omejevalnih ukrepih, ki bi prizadeli določene dele gospodarstva, predvsem storitveni sektor. Glede na to se tudi obeti za 2022 leto izboljšujejo.¹⁰
- Za evropsko okolje se ocenjuje, da so se v zadnjih mesecih povečala tveganja, ki izhajajo iz gibanj na finančnih trgih in na nepremičninskem trgu. To posebej velja tudi v Sloveniji, kjer je medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvem četrtletju 2021 za skoraj 2 odstotni točki presegla evropsko povprečje. Le osem držav Evropske unije je imelo višje stopnje rasti. Pri nas še vedno velja, da je rast cen na nepremičninskem trgu ob sicer povečanem povpraševanju pomembno determinirana zlasti z omejeno ponudbo. Tako je bila na primer medletna rast proizvodnje v gradbeništvu v državah Evropske unije pozitivna (po zadnjih podatkih okvirno 2 %), v Sloveniji pa negativna (skoraj -5 %) in samo sedem držav Evropske unije je imelo ta parameter slabši od Slovenije.¹¹
- Ponovno je v ospredju tudi tveganje, ki izhaja iz trga nepremičnin, predvsem zaradi visoke rasti cen nepremičnin, ki bi se lahko nadaljevala tudi v prihodnje. Banka Slovenije ocenjuje, da se je tveganje, ki izhaja iz trga nepremičnin, glede na predhodno obdobje ponovno povečalo, saj je rast cen stanovanjskih nepremičnin trenutno visoka in bi se lahko nadaljevala tudi v prihodnje. Rast cen se je precej zvišala, potem ko se je s padcem gospodarske rasti in krizo, ki jo je povzročila pandemija v letu 2020, le nekoliko upočasnila. Cene stanovanjskih nepremičnin so se v prvem četrtletju leta 2021 medletno zvišale za 7,3 %, v drugem četrtletju pa za 9,9 %. Cene nominalno že presegajo najvišjo raven iz leta 2008, medtem ko realno še nekoliko zaostajajo. V prvem četrtletju 2021 pa so, kot kaže večina kazalnikov, cene stanovanjskih nepremičnin postale tudi nekoliko precenjene. Nedavna dinamika večine kazalnikov precenjenosti cen stanovanjskih nepremičnin nakazuje, da se cene stanovanjskih nepremičnin premikajo proti območju relativne precenjenosti. Visoko povpraševanje po nepremičninah in tudi višanje cen surovin bi lahko vplivalo na prihodnjo rast cen nepremičnin. Medletna rast stanovanjskih posojil, ki je bila na začetku leta 2021 še zmerna, se je julija zvišala na 7,2 %. Kreditna aktivnost še vedno odraža dinamiko večine kazalnikov na trgu stanovanjskih nepremičnin in je podobna rasti v evroobmočju. Na trgu nepremičnin se srednjeročno kaže optimizem na strani ponudbe, saj je bilo število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske in tudi nestanovanjske stavbe tudi v prvi polovici leta 2021 večje kot v prvi polovici leta 2020.¹²

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

⁹ Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

¹⁰ Vir: Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2021.

¹¹ Vir: Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2021.

¹² Vir: Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2021.

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,
- 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.
- 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 – Vse nepremičnine predstavljajo samostojne stavbe, prilagoditev ne izvedemo.
- 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 nepremičnina je delno nedokončana. V oceni vrednosti

izvedemo prilagoditev za strošek dokončanja objekta, uskladitve upravnih dovoljenj s stanjem v naravi, odstranitve pomožnega objekta (stavbe št. 989) in nakupa dodatnega zemljišča (faktor izrabe zemljišča je presežen), v skupnem znesku 97.100 EUR.

- 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/m². 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 površina 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 – Primerljive nepremičnine drugi objektov na parceli nimajo. Za ocenjevano nepremičnino upoštevamo kot drugi objekt poslovne prostore v kleti in pritličju, vrednost katerih določimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina. Izvedemo prilagoditev.
- 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 15: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	557895
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	550948

Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	530515

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 16: Izračun ocene vrednosti poslovno-stanovanjske stavb s pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	parcela 676 568/4	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		557895		550948		530515	
Cena		172.000,00	782,89	180.000,00	764,33	105.900,00	541,41
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		01. 09. 2021	0,00	03. 07. 2021	0,00	29. 01. 2021	18,53
		0,00%		0,00%		3,42%	
Korigirana cena			782,89		764,33		559,94
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Lesjakova ulica 9	ULICA MARKLJEVIH 14		ULICA VLADA ŽIGERJA 7		ULICA JELENČEVIH 44	
Katastrska občina	676 - PEKRE	676 - PEKRE	0,00	676 - PEKRE	0,00	676 - PEKRE	0,00
Občina	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
Številka stavbe (stanovanjska)	1378	920		97		342	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1999	1975	71,66	1986	38,73	1973	55,31
		9,15%		5,07%		9,88%	
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi Muzej in knjižnica	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		boljše		boljše		boljše	
Leto obnove strehe	/	1998	-369,54	1999	-369,54	/	-369,54
Leto obnove fasade	/	1995		/		/	
Leto obnove oken	/	/ /		/		/	
Leto obnove instalacij	/	/ /		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	716,00	496,00		692,00		537,00	
Površina stavbnega zemljišča	716,00	496,00	56,27	692,00	6,14	537,00	45,78
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	218,67	113,80	0,00	119,00	0,00	156,50	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	268,19	219,70	-38,90	235,50	-25,40	195,60	-42,16
		-4,97%		-3,32%		-7,53%	
UP/NTP	81,53%	51,80%	80,13	50,53%	82,50	80,01%	2,38
		10,23%		10,79%		0,43%	
Drugi objekti	Da	Ne	351,44	Ne	351,44	Ne	351,44
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			933,96		848,21		603,17
Uteži			16,67%		33,33%		50,00%
Ocena TV	EUR/m ²	739,98					
Ocena TV	EUR	198.453,74					

Pomožni izračun za poslovne prostore – na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali za celoten objekt, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov, smo pa pri načinu tržnih primerjav pri postavitvi drugi deli stavbe izvedli prilagoditev za ocenjeno vrednost poslovnih prostorov, ocenjenih po na donosu zasnovanem načinu, kar prikažemo v nadaljevanju.

Ocena prihodkov in stroškov

Ocenjevana nepremičnina se ne oddaja v najem, lastnik jo koristi za lastne potrebe.

Za potrebe izdelave tega poročila, določimo potencialno tržno najemnino za *poslovne prostore*. Izvedli smo analizo tržnih najemnin podobnih nepremičnin (industrijski prostori) izhajajoč iz izvedenih oddajno-najemnih transakcij iz trga. Z oceno najemnine izvedemo izračun ocene vrednosti najemnine glede na opravljene prilagoditve v sestavinah primerjave. Najemnino ocenimo na 2,39 EUR/m²/mes za *poslovni prostor v pritličju* ter na 1,67 EUR/m²/mes za *poslovni prostor v kleti*.



Slika 16: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – industrijski prostori



Potencialna najemnina:

Nepremičnina	m ² (oddajana površina)	EUR/m ² /mes
Skladišče P:	293,31	2,39
Skladišče K:	66,28	1,67
SKUPAJ:	359,59	2,26

Tržna najemnina za poslovni prostor:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti			
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2	
					
	parcela 676 568/4	%	EUR/m ² /mesec	%	EUR/m ² /mesec
ID posla		534709		497705	
Najemnina		360,66	2,05	485,25	3,03
Zaračunan DDV		Da	0,00	Da	0,00
Čas oddaje		20. 04. 2021	0,00	17. 03. 2020	0,00
		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			2,05		3,03
Lokacija		podobno		podobno	
Naslov stavbe		/		ČRTOMIROVA ULICA 11, 2000 Maribor	
Katastrska občina	676 - PEKRE	661 - LIMBUŠ	0,00	659 - TABOR	0,00
Občina	Maribor	MARIBOR		MARIBOR	
Številka stavbe		975		124	
		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1999	1970	0,08	1938	0,26
		4,04%		8,50%	
Tip stavbe		samostoječa	0,00	krajna	0,00
		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe		Skladišča	0,00	Skladišče	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno	
Leto obnove strehe		/	0,00	2001	0,00
Leto obnove fasade		/		/	
Leto obnove oken		/		2001	
Leto obnove instalacij		/		2001	
Površina zemljišča - skupaj	716,00	ni podatka		ni podatka	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00
Oddana površina	293,31	176,00	-0,16	160,00	-0,28
		-7,67%		-9,10%	
Drugi objekti	Da	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1,97		3,01
Uteži			60,00%		40,00%
Ocena najemnine	EUR/m ² /mesec		2,39		

Za oceno potencialne tržne najemnine je potrebno pregledati najemnine primerljivih posesti in analizirati sedanje najemnine na predmetni posesti (če je posest deloma ali v celoti oddana v najem). Na osnovi teh podatkov o najemninah se oceni potencialno tržno najemnino. Ta ocena najemnine služi kot osnova za oceno pričakovanih prihodkov od najemnine. Najemnino določimo na osnovi zbranih podatkov in analize tržnih najemnin v lokalnem okolju.

Ocena nezasedenosti: 11,11 %

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo lahko nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino in stroške za obratovanje le-te. Zato je potrebno upoštevati odbitek za nezasedenost in neizterljivost, ki se spreminja glede na tip nepremičnine, lokacijo in gospodarske razmere. Nezasedenost in neizterljivost se običajno ugotavljata s kvalitativnimi metodami ali na podlagi referenčnih podatkov.

Upoštevati je potrebno povprečno tržno nezasedenost objekta glede na primerljive posesti in ne trenutno nezasedenost ocenjevanega objekta. Za izračun nezasedenosti povzamemo podatke podjetja Upra stan d.o.o., ki so pridobljeni od nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi na podlagi katerih po poteku najemnega razmerja ponovno traja oddaja nepremičnine v povprečju 16 mesecev.

Ocena neizterljivosti: 2,20 %

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot instrument za poplačilo morebitnih neporavnanih računov (bodisi najemnine ali stroškov obratovanja) ali morebitnih povzročenih poškodb na nepremičnini. Z uporabo varščine se možnost neizterljivosti neporavnanih obveznosti zmanjša. Na podlagi informacij nepremičninske družbe Re/Max Uprstan d.o.o. se višina varščine za poslovne prostore giblje v znesku 2-3 mesečnih najemnin,

in sicer v odvisnosti od višine mesečne najemnine ter vrste nepremičnine (npr. rabljena nepremičnina ali novogradnja, standardna ali nadstandardna nepremičnina, opremljena ali neopremljena nepremičnina...).

Izkustveno pa vemo, da je odbitek za neizterljivost približno 1/5 odbitka za nezasedenost.

Ocena drugih prihodkov:

V kolikor obstajajo še drugi povprečni letni prihodki za ocenjevano nepremičnino, moramo le-te prišteti k potencialni najemnini. Glede na vrsto nepremičnine drugih nenajemniških prihodkov ni realno pričakovati.

Stalni in spremenljivi stroški:

Stalni stroški niso odvisni od oddanosti nepremičnine (npr. zavarovanje objekta, upravljanje objekta v večstanovanjskih objektih ali poslovnih objektih z več etažnimi lastniki...).

Spremenljivi stroški so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Sem spadajo stroški oglaševanja pri oddaji nepremičnine (npr. stroški posredovanja v primeru oddaje preko nepremičninskih podjetij, oglasi v tiskanih medijih, energetski stroški, komunalni stroški), stroški sestave pogodb in tisti stroški, ki jih pogodbeno ali praviloma prevzame lastnik nepremičnine. Praviloma stroške energetskih dobaviteljev in komunalne stroške ter v večini primerov tudi strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, lastnik nepremičnine prenese na najemnika. V našem primeru upoštevamo, da vse stalne in spremenljive stroške najemodajalec prevale na najemnika.

Ocena stroškov nadomestitvene rezerve

Predstavlja pavšalno nadomestilo za stroške, ki se pojavljajo zaradi sestavin, ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v dobi uporabnosti stavbe večkrat nadomestiti, torej stroški, ki so potrebni za popravila in zamenjavo posameznih elementov (predvsem elementov, ki imajo kratko življenjsko dobo in tistih elementov, ki se periodično obnavljajo). Upoštevamo strošek nadomestitvene rezerve 2,50 €/m².

Določitev mere kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko določimo na podlagi tržne analize in s pomočjo metode dograjevanja. Pri oceni vrednosti uporabimo mero kapitalizacije, ki jo izračunamo s pomočjo metode dograjevanja.

Metoda dograjevanja se uporablja predvsem v razmerah, ko ni podatkov o nedavno prodanih, primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah. Pri uporabi metode dograjevanja je potrebna previdnost, saj lahko že majhna sprememba spremenljivk pri izračunu mere kapitalizacije bistveno vpliva na končno vrednost nepremičnine.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja znaša:	9,01 %
---------------------------------------------------	--------

Donosnost netveganih naložb:	0,63 %
------------------------------	--------

Za netvegano naložbo smatramo naložbo za katero jamči država in ima primerljiv rok zapadlosti kot je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Kot donos netveganih naložb običajno upoštevamo donos desetletnih državnih obveznic najvarnejših držav (npr. Nemčija in ZDA). Če kot osnovo upoštevamo donos državnih obveznic drugih držav (ne najvarnejših), je njihov donos sestavljen iz netvegane mere donosa in pribitka na deželno tveganje. Pri tem pribitek za deželno tveganje določimo s primerjavo donosa te državne obveznice z donosom obveznice najvarnejših držav. Pri čemer pribitek za deželno tveganje računamo kot razliko v donosih obeh obveznic in ne po Fisherjevem obrazcu, ker so razlike med obema vrstama izračunov pri nizkih stopnjah donosov zanemarljive (Kebrič, Šturm, 2018). Netvegano mero donosa ocenjujemo na osnovi nemške desetletne obveznice, pri čemer je v njen donos vključena tudi stopnja inflacije. Ker je donos nemške obveznice nizek predpostavimo, da je tudi vanj vključena inflacija nizka. Zato nadalje v poenostavitvi predpostavimo, da je v netvegano mero donosa vključena inflacija enaka nič. Tako dobimo realno sestavino netveganih naložb.

Realno donosnost državnih obveznic izračunamo s pomočjo enačbe:

$$r_{rf} = \frac{1+i}{1+\pi} - 1$$

r_{rf} – ne tvegana donosnost
 i – nominalna donosnost
 π – inflacija

Premija za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za
 gospodarjenje z naložbo): 7,00 %

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 6,00 in 7,50 %, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 7,50 %.

Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine						
Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Norm. tveganje		Visok. tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,50	3,00	3,00	3,50	3,50	4,00
Stanovanja	2,20	2,70	2,70	3,20	3,20	3,70
Hiše	2,40	2,90	2,90	3,40	3,40	3,90
Trgovski prostori	5,00	5,50	5,50	6,00	6,00	6,50
Pisarniški prostori	5,30	5,80	5,80	6,30	6,30	6,80
Turistične neprem.**	5,40	5,90	5,90	6,40	6,40	6,90
Industrijske neprem.	6,00	6,50	6,50	7,00	7,00	7,50
* Avtotermini, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe						
** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli						

Premija za ohranitev kapitala: 1,38 %

Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe objekta (v našem primeru 60 let) in jo izračunam s pomočjo metode amortizacijskega sklada (Hoskoldova metoda). Pri tem predpostavljamo, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani donosnosti.

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

p_{ok} – premija za ohranitev kapitala
 r_r – donosnost reinvestiranih sredstev (v našem primeru netvegana donosnost)
 n – amortizacijska doba (60 let)

Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu

Tabela 17: Izračun ocene vrednosti poslovnih prostorov s pomočjo na donosu zasnovanega načina

Poslovni prostori					
Nepremičnina	m ² (oddajana površina)	EUR/m ² /mes	Št. mes	Najemnina (v €/mes)	Najemnina (v €/leto)
Skladišče P:	293,31	2,39	12	701,21	8.414,53
Skladišče K:	98,60	1,67	12	165,01	1.980,15
SKUPAJ:	391,91	2,21		866,22	10.394,68
Potencialni prihodki od najemnin					
Postavke				Delež	Vrednost v €
Mesečna najemnina na enoto:					2,21
Oddajna površina:					391,91
Potencialna mesečna najemnina:					866,22
Potencialna letna najemnina:					10.394,68
- Nezasedenost:				11,11%	1.154,96
- Neizterljivost:				2,22%	230,99
Drugi prejemki (v €):					0,00
Efektivni prihodek:					9.008,73

Stalni stroški:		
Zavarovanje:		
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):		
Spremenljivi stroški:		
Oglaševanje, provizije:		
Upravljanje:		
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:		
Vzdrževanje in popravila:		
Stroški SKUPAJ:		979,78
Stanovitni dobiček:		8.028,94
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)		
Postavke	Delež	Vrednost v €
1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:		
10-letna nemška obveznica - r_f :	0,013%	
premija za deželno tveganje Slovenije - r_c :	0,617%	
donosnost obveznice z upoštevanim deželnim tveganjem - $r_f + r_c$:	0,630%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:	0,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:	0,63%	
2. Nadomestilo za tveganje:	7,00%	
3. Premija za ohranitev kapitala:		
Ekonomska doba trajanja (60 let):	1,38%	
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:	9,01%	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:		89.144,63
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):		89.144,63
Vrednost nepremičnine (v €/m²):		227,46

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način* 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 *stanovanjskimi hišami 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 *poslovno-stanovanjske stavbe v pripadajočem zemljiščem*.

V sklopu **na donosu zasnovanega načina** smo uporabili metodo kapitalizacije donosa, kjer smo mero kapitalizacije izračunali s pomočjo metode dograjevanja. Izhajali smo iz dejanskih najemnin za ocenjevano vrsto nepremičnine v okolici ocenjevane nepremičnine. Tako smo analizirali evidentirane najemne posle za *poslovne prostore (industrijski prostori)* na portalu VALUER in tudi oglase na portalu Nepremicnine.net za območje *Mestne občine Maribor*. Na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin smo določili mesečno najemnino za ocenjevan *poslovnih del stavbe* in tako potencialni povprečni letni prihodek (drugih prihodkov ni) od katerega smo odšteli še odbitek za nezasedenost in neizterljivost. Dobljena vrednost predstavlja efektivni prihodek. Ob upoštevanju stalnih stroškov, spremenljivih stroškov in rezervacije za nadomestitveno rezervo dobimo stanovitni dobiček. Vrednost *poslovnega prostora* izračunamo kot razmerje med stanovitnim dobičkom in mero kapitalizacije.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

		Utež
način tržnih primerjav:	198.454 EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0 EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0 EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	198.454 EUR	
zaokroženo:	198.500 EUR	
Delež dolžnika (Družba za upravljanje terjatev bank d.d.) do 1/1 od celote:	198.454 EUR	
zaokroženo:	198.500 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. 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«.

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 sta uporabljena in prikazana *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način (poslovni del stavbe)*.

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 zasnovan način smo izvedli za poslovni del ocenjevanje nepremičnine, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih poslovnih prostorov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč ter poslovnih prostorov (industrijskih prostorov) na območju Mestne občine Maribor na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči ter poslovnimi prostori (industrijskimi prostori), prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene poslovno-stanovanjskih stavb se gibljejo med 550 in 950 €/m².

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. Poslovne prostore ocenimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina. Ocenjeno vrednost poslovnih prostorov upoštevamo v sklopu izvedbe načina tržnih primerjav, kot drugi deli objekta.

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:

OČENJENA TRŽNA VREDNOST: 198.500 EUR

Maribor, 04. 04. 2022

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

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Lesjakova ulica 9, 2000 Maribor (ID znak: parcela 676 568/4)*.
- 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 moje 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 04. 04. 2022

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: Projektna dokumentacija

PRILOGA 4: Energetska izkaznica

PRILOGA 5: Upravna dovoljenja

PRILOGA 6: Lokacijska informacija

PRILOGA 7: ZK izpiski

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

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

Kot lastnik ocenjevanih nepremičnin,

IZJAVLJAMO,

- da so podatki in informacije, ki smo jih predložili 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 in na donosu zasnovan način;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
 - dva pisna izvoda poročila.

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

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

PRILOGA 2: Fotografije

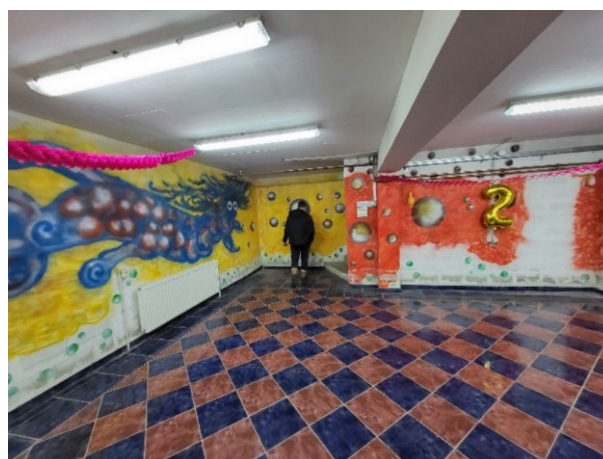
Pogled na predmet cenitve in okolico:

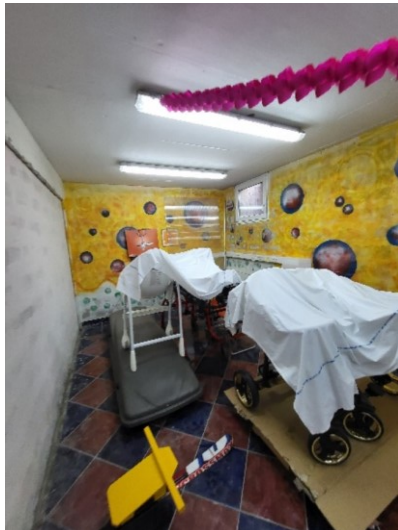




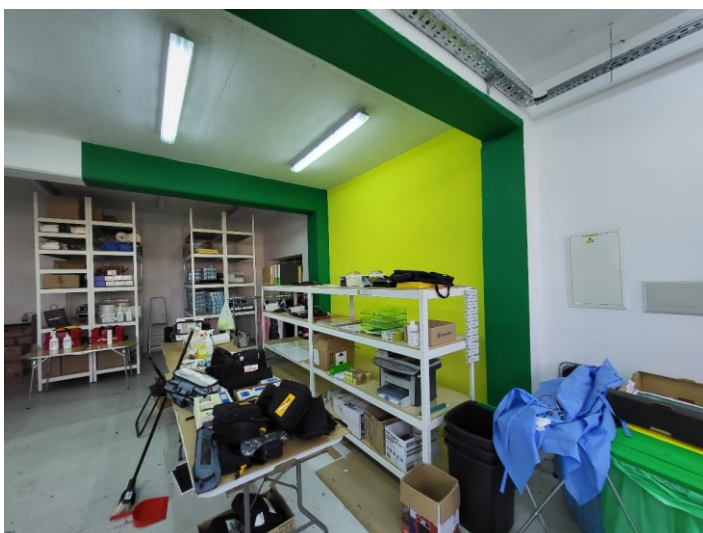
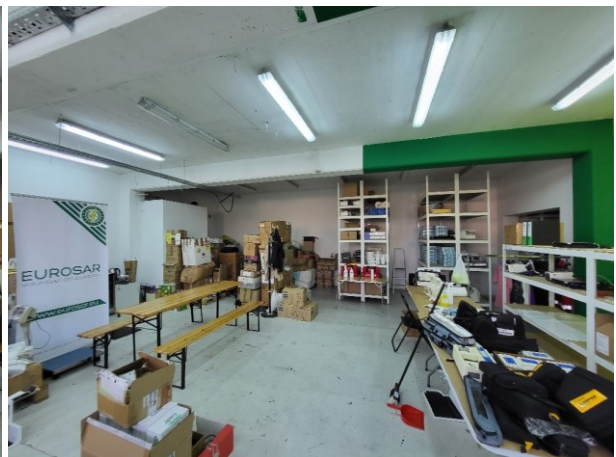
Poslovno-stanovanjska stavba št. 1378

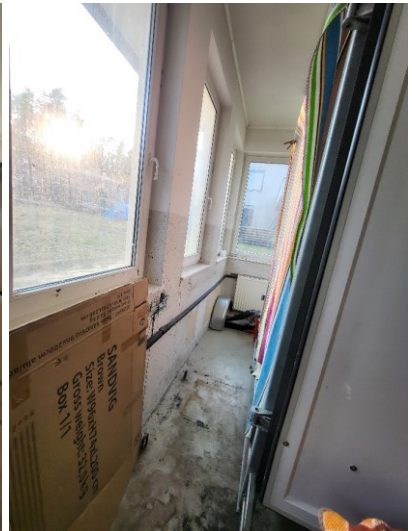
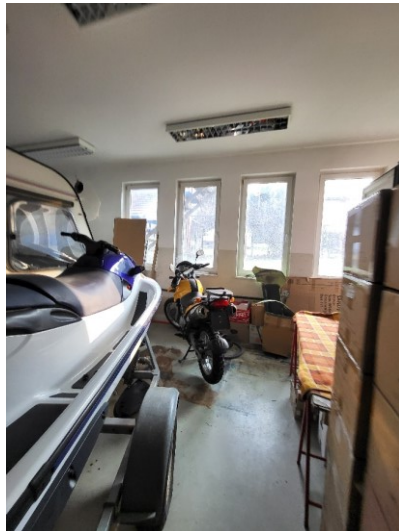
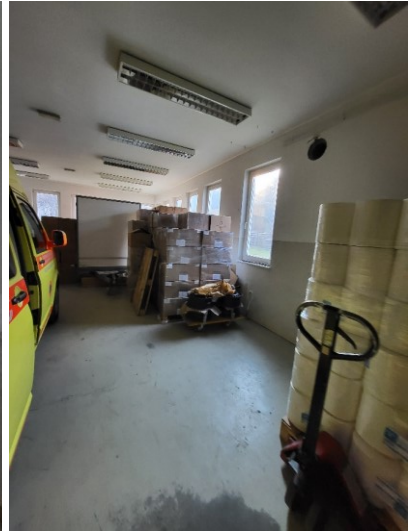
Klet



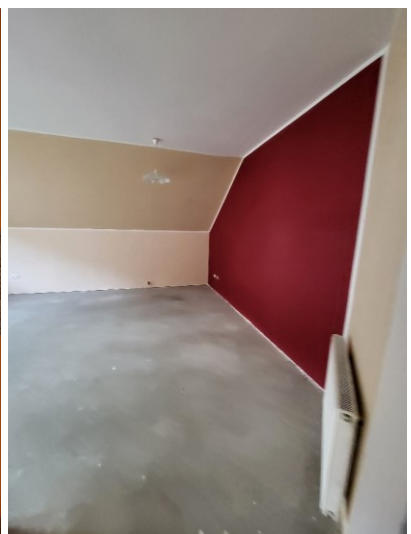
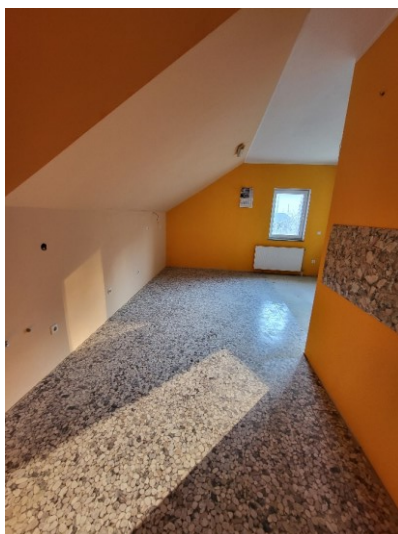
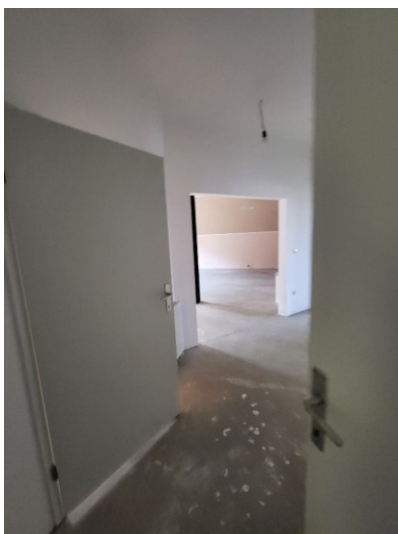
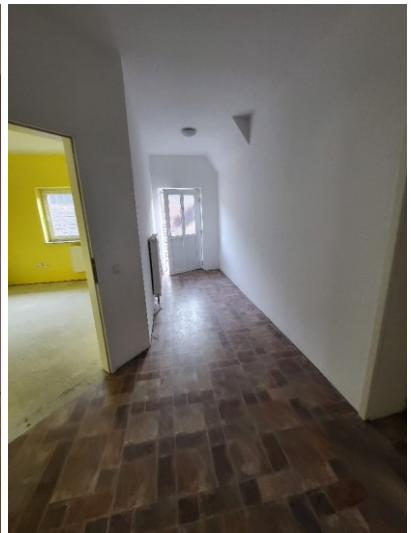


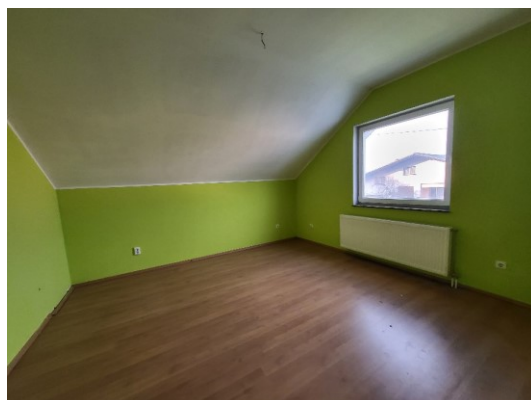
Pritličje

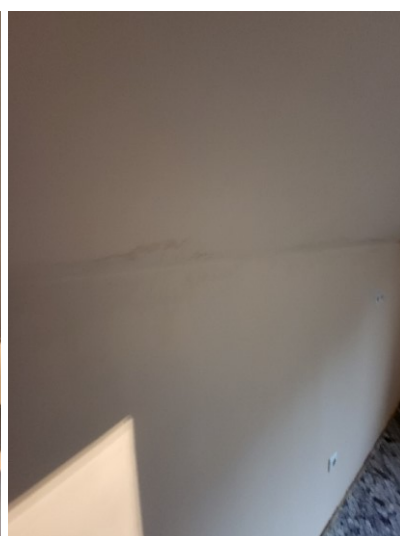
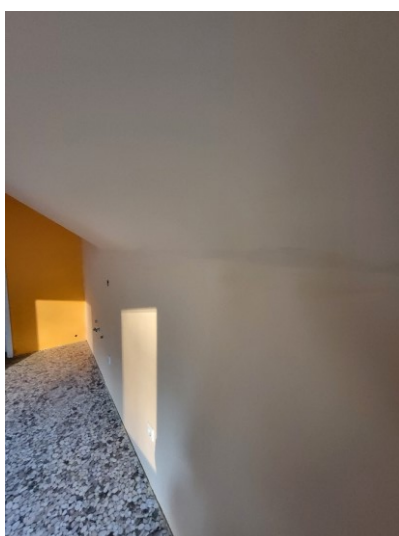




Mansarda









Vir: Lasten, 2022.



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



Številka vloge: 3514-156/2022-2
Datum: 18. 3. 2022

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:	gradnja novega objekta
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	

Pojasnilo k točki 1.: **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 ZEMLJIŠKIH PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m ²)
1	676	PEKRE	568/4	716

Pojasnilo k točki 2.: **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 ZEMLJIŠKIH PARCEL

Ime akta:	Številka parcele:
Prostorske sestavine planskih aktov občine:	
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	568/4

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)	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Prostorski izvedbeni akti (PIA):	
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.) – v nadaljevanju PUP	568/4

Pojasnilo k točki 3.:

- 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:

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 676 PEKRE

Številka parcele	Osnovna namenska raba:	Delež (%):	Površina parcele (m²):
568/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0	716

- podrobna namenska raba po PIA

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 676 PEKRE

Številka parcele	Podrobna namenska raba:	Morfološke enote:	Vrste stanovanjskih stavb:	Delež (%):	Površina parcele (m²):
568/4	površine za stanovanja	prostostoječa - posamična gradnja	območje eno- in dvostanovanjskih stavb	100,0	716

Pojasnilo k točki 4.: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena.

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

5.1 vrsta varovanja oziroma omejitve: /

Pojasnilo k točki 5.: 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 8. členu PUP

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Pojasnilo k točki 6.1.: navedene so vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: merila in pogoji so določeni v 9. členu PUP

Vrste dopustnih gradenj za vsa območja, ki se urejajo s PUP - razen za območja iz 10. in 11. člena so:

- gradnje novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov;
- rekonstrukcije;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževalna dela;
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.

Navedena določila veljajo tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja s PUP. V primeru, ko bodo načrtovani posegi v prostor presegli značaj posegov, ki so dopustni po tem odloku, je za takšno območje potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, čeprav tako območje ni določeno na kartah št. 3 in 4. Pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov se upoštevajo določila urbanistične zasnove mesta Maribor.

Pojasnilo k točki 6.2.: navedene so 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 13. in 18. členu PUP

Iz 13. člena:

Vrsta dopustnih stavb je določena na osnovi veljavnih predpisov glede klasifikacije vrst objektov. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnice, cirkusov, diskotek
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti, vadbeni objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

18. člen

Na vseh območjih je dovoljena gradnja kleti (lahko tudi več podzemnih etaž) v odvisnosti od geoloških in hidroloških projektnih pogojev.

Pojasnilo k točki 6.3.: navedene so vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali nezahtevnih / enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele dopušča prostorski akt.

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 14. in 15. členu PUP

Iz 14. člena:

Območje PUP je razdeljeno na naslednje morfološke enote (v nadaljevanju: ME), ki so prikazane v kartografskem delu na karti št.3:

- prostostoječa - posamična gradnja;

Prostostoječa - posamična gradnja

V ME se stavbe locirajo na parcelo skladno z zahtevanimi minimalnimi odmiki od cest, od sosednjih objektov in od mej gradbenih parcel. Dodatno je treba upoštevati regulacijske elemente, prikazane v kartografskem delu PUP.

15. člen

Površine za stanovanja ter površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti so glede na vrsto stanovanjskih stavb razvrščene na naslednja območja, prikazana na kartah št. 4:

- *eno in dvostanovanjskih stavb*, kjer je možno graditi prostostoječe stavbe, vrstne hiše, dvojčke in atrijske hiše
- **velikost in zmogljivost objekta:** merila in pogoji so določeni v 17. in 20. členu PUP
Tabela za normirane vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje stavb na posamezni gradbeni parceli namenske rabe

Stavbe na posameznih površinah namenske rabe	E (max.) nad nivojem terena	FZ (max.)	FIZ (max.)	ZP (%)
Površine za stanovanja (stanovanjski in nestanovanjski objekti)				
eno in dvostanovanjske stavbe (prostostoječe stavbe)	P+1+M		0,50	
eno in dvostanovanjske stavbe (vrstne stavbe in dvojčki)	P+1+M		0,70	
eno in dvostanovanjske stavbe (atrijske stavbe v nizu)	P+M		0,80	
eno in dvostanovanjske stavbe v strmem raščnem terenu (nad 15 %)	3 etaže (višina objekta od najnižje točke dokončno urejenega terena do najvišje točke stavbe ne sme presegati 11 m)			
• prostostoječe stavbe			0,50	
• vrstne stavbe in dvojčki			0,70	

ZP %: Minimalni delež zelenih površin (brez parkirnih površin, poti, tlakovanih dvorišč in asfaltiranih površin).

Maksimalne normirane vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje objektov, določene v tabeli, je možno dosegati le, če so že predhodno upoštevana vsa ostala določila za oblikovanje objektov ter druga merila in pogoji tega odloka, ki so: višina objekta, ki jo določa ME, zahtevan delež zelenih površin in otroških igrišč, osončenje, prometno tehnične in požarno-varstvene zahteve.

Določila za stavbe, legalno zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka:

V primeru, ko FIZ in/ali FZ obstoječih stavb na gradbeni parceli presegata določila FIZ in/ali FZ, navedenih v tabeli, se upošteva FIZ in/ali FZ obstoječih stavb na gradbeni parceli. V FIZ obstoječe stavbe se šteje tudi površina neizkoriščenega podstrešja, v kolikor se le-to spreminja v izkoriščeno podstrešje.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** merila in pogoji so določeni v 16., 20. in 22. (nezahtevni in enostavni objekti) členu PUP

20. člen

Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave je možno graditi v okviru predpisanega FIZ iz 17. člena tega odloka.

- **lega objekta na zemljišču:** merila in pogoji so določeni v 16. in 22. členu PUP

16. člen:

Regulacijski elementi za lociranje objektov so regulacijska linija, gradbena linija in gradbena meja.

Prikazani so na kartah št. 4.

Odstopanja od grafičnih prikazov iz kartografskega dela PUP so dovoljena v naslednjih primerih:

- Regulacijska linija:
 - na podlagi natančnega geodetskega načrta,
 - pri rekonstrukcijah prometnih površin in postavitvi urbane opreme.
- Gradbena meja, gradbena linija:
 - na podlagi natančnega geodetskega načrta,
 - pri postavitvi nezahtevnih in enostavnih objektov: nadstrešek, ograje, začasni objekti, spominska obeležja, gostinski vrtovi, grajeni iz montažnih elementov, pomožni infrastrukturni objekti in otroška igrišča,
Obvezna razlaga Šesta alineja drugega odstavka 16. člena »grafični regulacijski elementi«
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18), se glasi: »pri postavitvi nezahtevnih in enostavnih objektov: nadstrešek, ograje, začasni objekti, spominska obeležja, gostinski vrtovi, grajeni iz montažnih elementov, pomožni infrastrukturni objekti in otroška igrišča,« in se razlaga tako, da je nadstrešek streha, ki pokriva zunanji prostor in je namenjena zaščiti pred vremenskimi vplivi (zaščita vhoda v objekt, osebnega motornega vozila in koles, zbirnega mesta za komunalne odpadke, gostinskega vrta in podobno).
 - pri postavitvi škarp in podpornih zidov,
 - odstopanja od gradbene linije za posamezne dele fasade,
 - pri nadzidavi objektov, legalno zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka oziroma objektov katerih gradnja se je začela na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja pred uveljavitvijo tega odloka, v okviru tlorisa etaže, ki se nadzida,
 - pri dozidavi objektov, legalno zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka, če legalno zgrajeni objekt že presega gradbeno mejo oz. linijo in je prizidek načrtovan kot podaljšanje gabaritov obstoječega objekta.

Če regulacijski elementi niso grafično določeni, je treba pri legi stavb v vseh ME upoštevati prometno-tehnične, požarnovarnostne in sanitarno-tehnične predpise ter:

- Za stavbe na območju ME prostostoječe – posamične gradnje odmik vsaj 4 m ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele. Manjši odmik je možen tudi v primeru gradnje manjših, konstrukcijsko in inštalacijsko nezahtevnih objektov (npr. vetrolovi, zunanje stopnice...), ki jih zaradi konstrukcijske povezave z osnovnim objektom ni mogoče uvrstiti v skupino enostavnih in nezahtevnih objektov in ne presegajo 10 % tlorisne površine osnovnega objekta. Odmik takšnega objekta mora biti 1,5 m od meje sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem sosedu. Manjši odmik je možen tudi v primeru, ko predvidena novogradnja nadaljuje ali zapolnjuje stavbni niz, v katerem so v zatečenem stanju obstoječi objekti od svojih parcelnih mej oddaljeni manj kot 4 m. V takem primeru se novogradnja lahko zgradi z odmikom od parcelne meje, značilnim za odmike okoliških stavb, kar je potrebno dokazati z analizo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- za nezahtevne in enostavne objekte pa 1,5 m odmik od sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele. Gradnja nezahtevnega ali enostavnega objekta z manjšim odmikom ali na meji sosednjega zemljišča je mogoča tudi takrat, ko je na meji ali na manjši oddaljenosti na sosednjem zemljišču že legalno zgrajeni objekt, vendar v gabaritih, kot jih ima obstoječi objekt, v primeru oken in drugih odprtih pa le do spodnjega roba le-teh. Izjema so ograje in škarpe, ki jih je kot nezahtevne in enostavne objekte mogoče graditi do meje sosednje parcele, na mejo pa s soglasjem lastnika. Prav tako so izjema pomožni objekti v javni rabi, ki jih je kot nezahtevne in enostavne objekte mogoče graditi z odmikom 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem lastnika.

V primeru, ko niso določeni grafični regulacijski elementi za odmike stavb od zunanjega roba prometnic, veljajo naslednji odmiki:

- od cestišča pomembnih cest (G, R, LC, LG, LZ) 5 m (razen pri obulični strnjeni in karejski gradnji);
- od cestišča manj pomembnih cest (JP, LK) 4 m
- odmik od železniškega tira je odvisen od vrste in višine objekta in predpisan v pravilniku, ki ureja to področje.

- **ureditev okolice objekta:** merila in pogoji so določeni v 23. členu PUP
- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** merila in pogoji so določeni v 17. in 20. členu PUP
- **velikost in oblika gradbene parcele:** merila in pogoji so določeni v 24. členu PUP

Gradbena parcela mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objektov na parcelah, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine)
- sanitarno tehnične in požarno varnostne zahteve.

Delitev stavbno-zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je možna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, primernih za gradnjo ter da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop. Ne glede na to določilo je delitev parcel možna zaradi izgradnje javne infrastrukture.

V spodnji tabeli so določene minimalne in maksimalne velikosti parcel za določeno vrsto gradnje. Parcela je lahko večja v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele v skladu z določili tega odloka. Normirani regulacijski elementi iz 17. člena se določijo za min – max velikosti gradbene parcele (in ne na skupno velikost zemljiških parcel).

VRSTA GRADNJE	VELIKOST GRADBENE PARCELE (MIN-MAX.)
eno in dvostanovanjske stavbe - prostostoječe stavbe	350-800m ²
eno in dvostanovanjske stavbe - vrstne stavbe in dvojčki	200-400m ²
eno in dvostanovanjske stavbe - atrijske stavbe v nizu	150-350m ²
nestanovanjski objekti na površinah za stanovanja	max. 1000m ²
nestanovanjski objekti na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	max. 2000m ²

- **druga merila in pogoji:** pomen izrazov – 6. 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 34. - 36. členu PUP
- **prometna infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 25. - 33. členu PUP

Iz 27. člen (mirujoči promet)

V primeru novogradenj, dozidav, nadzidav ali sprememb namembnosti obstoječih stavb je treba dodatna parkirna mesta urediti na lastnem zemljišču na odprtih parkirnih površinah ali v garažah.

Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

V primeru ureditve novih parkirišč ali rekonstrukcije objektov z večjimi parkirnimi površinami, kjer je 12 in več parkirnih mest v obliki dvojnega glavnika je obvezna ureditev ločilnega pasu širine minimalno 1m, ki se ozeleni z naravnim rastlinjem. Obvezna je tudi zasaditev najmanj 1 drevesa na 4 parkirna mesta, kar velja za ločilne pasove in robne zelene površine na parkirišču.

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti.

- **energetska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 34., 37. in 38. členu PUP
- **telekomunikacijska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 34. in 39. členu PUP
- **druga infrastruktura:** /

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 40.(varstvo pred hrupom), 41. (varstvo voda); 42. (varstvo podtalnice), 43. (varstvo zraka), 44. (varstvo tal), 45. (ravnanja z odpadki), 46. (vodnogospodarske ureditve), 47. (erozija), 48. (požarna varnost); 49. (osončenje) členu PUP
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** merila in pogoji so določeni v 20. (podrobnejša merila in pogoji za oblikovanje rekonstrukcij, dozidav, nadzidav), 21. (upoštevanje potreb funkcionalno oviranih ljudi), 52 (varovanja in omejitve s področja obrambe) in 53.(varovanja in omejitve s področja zaščite) členu PUP
- **druga merila in pogoji:** /

Pojasnilo k točki 7.: 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: /
- zakonita predkupna pravica države: /
- začasni ukrepi za zavarovanje: **ne obstaja**
- komasacija: **ne obstaja**

Pojasnilo k točki 8.1.: 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 se nahajajo v katastrski občini: 676 PEKRE

Številka parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:	Delež (%):
568/4	varstveno območje VVO III.	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, 79/15 in 182/20)	100,0

Pojasnilo k točki 9.1.: 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 se nahajajo v katastrski občini: 676 PEKRE

Številka parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Ime varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Delež (%):
568/4	Varovalni pas elektroenergetskih vodov	Podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV	1 m merjeno od osi voda	11,1
568/4	Varovalni pas lokalne ceste	Cesta	10 m merjeno od zunanjega roba cestišča	36,0
568/4	Varovalni pas telekomunikacijskih vodov	Telekomunikacijski vod	3 m merjeno od osi voda	13,2
568/4	Varovalni pas distribucijskega plinovoda	Plinovod	5 m merjeno od osi voda	18,7

Pojasnilo k točki 9.2.: 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

Ime akta:	Faza:	Številka parcele:	Delež (%):
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)	Dopolnjen osnutek	568/4	100,0

Pojasnilo k točki 11.: navede se naziv in uradno objavo sklepa o pripravi prostorskega akta

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV IN IZVAJANJA VZDRŽEVALNIH DEL

Za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje objektov se upoštevajo določila Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18 in 199/21 – GZ-1) – v nadaljevanju Uredba in 5. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1) – v nadaljevanju GZ.

5. člen GZ - (gradnja brez gradbenega dovoljenja):

(1) Ne glede na prejšnji člen gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

- enostaven objekt, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- začasen objekt in
- izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa.

(2) Odstranitev objekta se lahko začne na podlagi prijave začetka gradnje.

(3) Gradnja iz prvega in drugega odstavka tega člena ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi.

Za razvrščanje enostavnih in nezahtevnih objektov po zahtevnosti se upoštevajo določila 7. in 8. člena Uredbe in preglednica »Priloga 1« iz Uredbe, kjer so glede na namen (klasifikacijo) objektov določena še podrobnejša merila.

3. člen Uredbe – (pravila razvrščanja):

(1) Razvršča se samostojen objekt. Objekt se glede na zahtevnost razvrsti po njegovi pretežni namembnosti. Če posamezna funkcionalna enota enake namembnosti izpolnjuje merilo za razvrstitev v višjo vrsto zahtevnosti, se v to vrsto zahtevnosti razvrsti celotni objekt. Objekti, ki se dotikajo, vendar niso konstrukcijsko, požarno, vsebinsko ali drugače fizično povezani in ne poslabšajo gradbenotehničnih lastnosti objekta, katerega se dotikajo, se razvrščajo kot samostojen objekt.

(2) Objekt, ki zaradi prizidave ali spremembe namembnosti kot celota preseže merila za razvrstitev v posamezno vrsto zahtevnosti objekta, se glede na zahtevnost razvrsti v tisto vrsto zahtevnosti objekta, ki bi se uporabila pri razvrstitvi novega objekta.

(3) Priključki, ki se gradijo samostojno, štejejo za enostaven objekt, če ne presežejo splošnih meril za razvrščanje gradbenih inženirskih objektov iz 5. do 7. člena te uredbe.

(4) Naknadno grajena oprema in naprave, ki se gradijo kot pripadajoč objekt, se razvrščajo le v skladu s splošnimi merili iz 5. do 8. člena te uredbe.

(5) Kadar več po namenu enakih enostavnih ali nezahtevnih objektov sestavlja celoto, takih objektov ni mogoče opredeliti kot enostavne ali nezahtevne, če bi se kot celota razvrstili v drugo vrsto zahtevnosti objekta.

(6) Funkcionalno zaokroženo območje (npr. kamp, športno igrišče, parkovna ureditev), na katerem se nahaja več med seboj funkcionalno povezanih objektov, se razvršča kot celota.

9. člen Uredbe – vzdrževanje objekta:

(1) Vzdrževanje objekta so dela, ki so navedena v prilogi 2*, ki je sestavni del te uredbe.

(2) Vzdrževalna dela iz 5. točke priloge 2 te uredbe se štejejo za vzdrževalna dela, če ne presegajo meril iz prejšnjega člena.

*Investitor mora zagotoviti, da vzdrževalna dela niso v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi, ter pridobiti mnenja oziroma soglasja in druga dovoljenja, če je to določeno z drugimi predpisi.

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 investor 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 1. Kartografska dokumentacija k planu;
- Priloga 2. Podrobna namenska raba zemljišča;

16. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi 46. člena Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18 in 3/22 – ZDeb) se upravna taksa ne plača.

Pripravila:

Jožica ABRAM
svetovalka
po pooblastilu

Poslano:

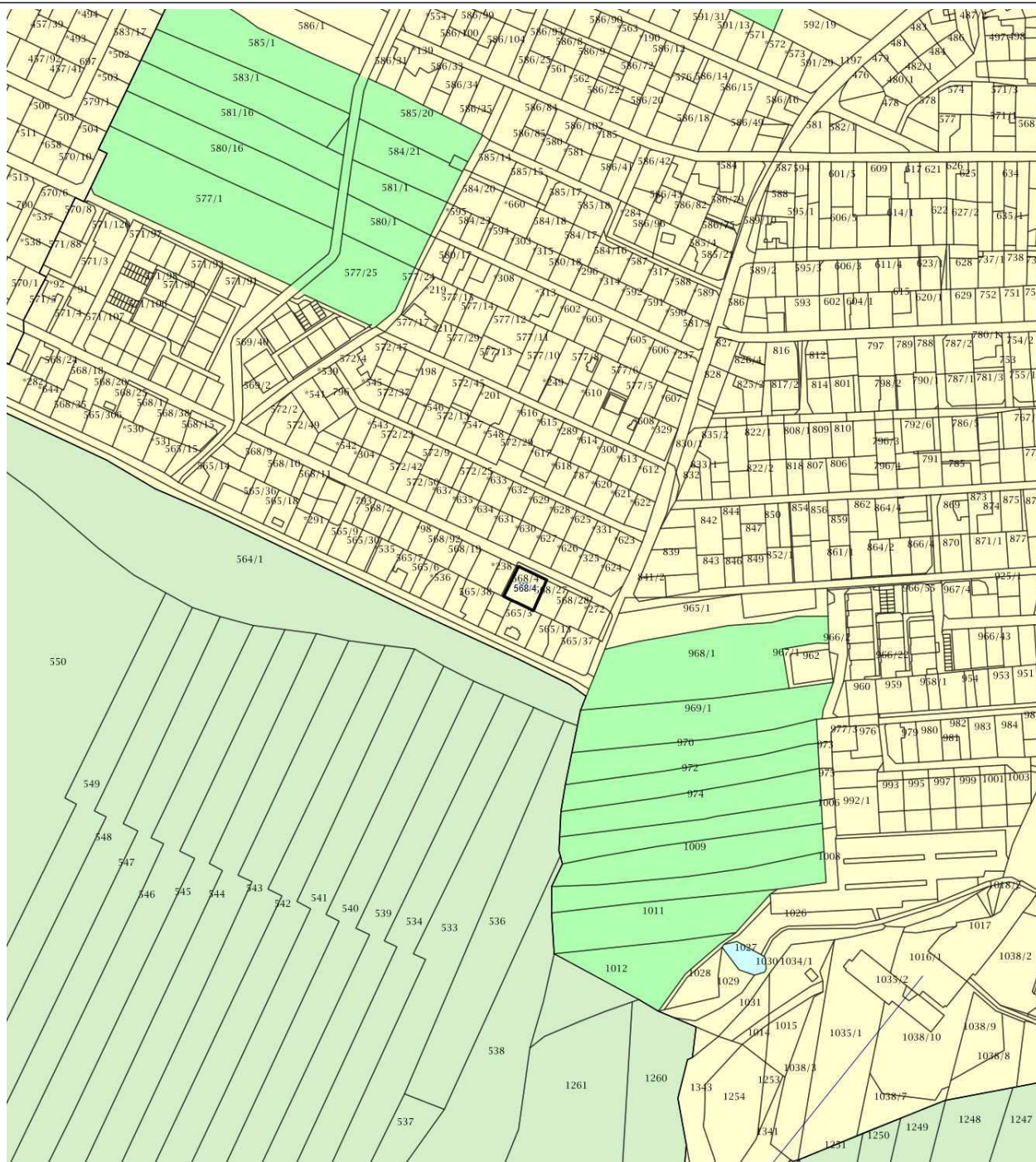
- info@caris.si; nina@caris.si

Številka: 3514-156/2022-2
Datum: 18.03.2022

Priloga 1

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.I.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

Pripravil/a
Jožica ABRAM






Jožica ABRAM
svetovalka po pooblastilu

DOLGOROČNI PLAN OBČINE MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-2000 IN DRUŽBENI PLAN MESTA MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-1990
PROSTORSKE SESTAVINE ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščen prikaz

LEGENDA

	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 STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH 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 podrežati zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
	ILZ OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	VODOVARSTVENO OBMOČJE **
	0. območja zajetij
	I. najozžja 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 **

	11	NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI
	(424)	zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	LAO	evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	LAS	arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	LES	arheološki spomenik **
	LNO	etnološki spomenik **
	LSON	naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	LTS	spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	LUZS	tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	LZO	umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	LZS	zgodovinsko območje **
	LZS	zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	GKL	GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM
	GP1	gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	GP2	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
	ILP	VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV
	ILP	ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	DV 110 kV DV 380 kV	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	DV 35 kV DV 110 kV	os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	KV 110 kV ILE	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
	ILE	os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	ILE	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	IL001	300 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov
	IL002	600 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov
	IL003	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	MEJA DRŽAVE
	AVSTRIJA	IME SOSEDNJE DRŽAVE
	MEJA OBČINE	MEJA OBČINE
	OBČINA RUŠE	IME SOSEDNJE OBČINE
	MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s poteikom parcelnih meja na robu katastrske občine)	MEJA 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 omejitve 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, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani 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 FRANČ KANGLER

PODATKI O IZDELOVALCU:

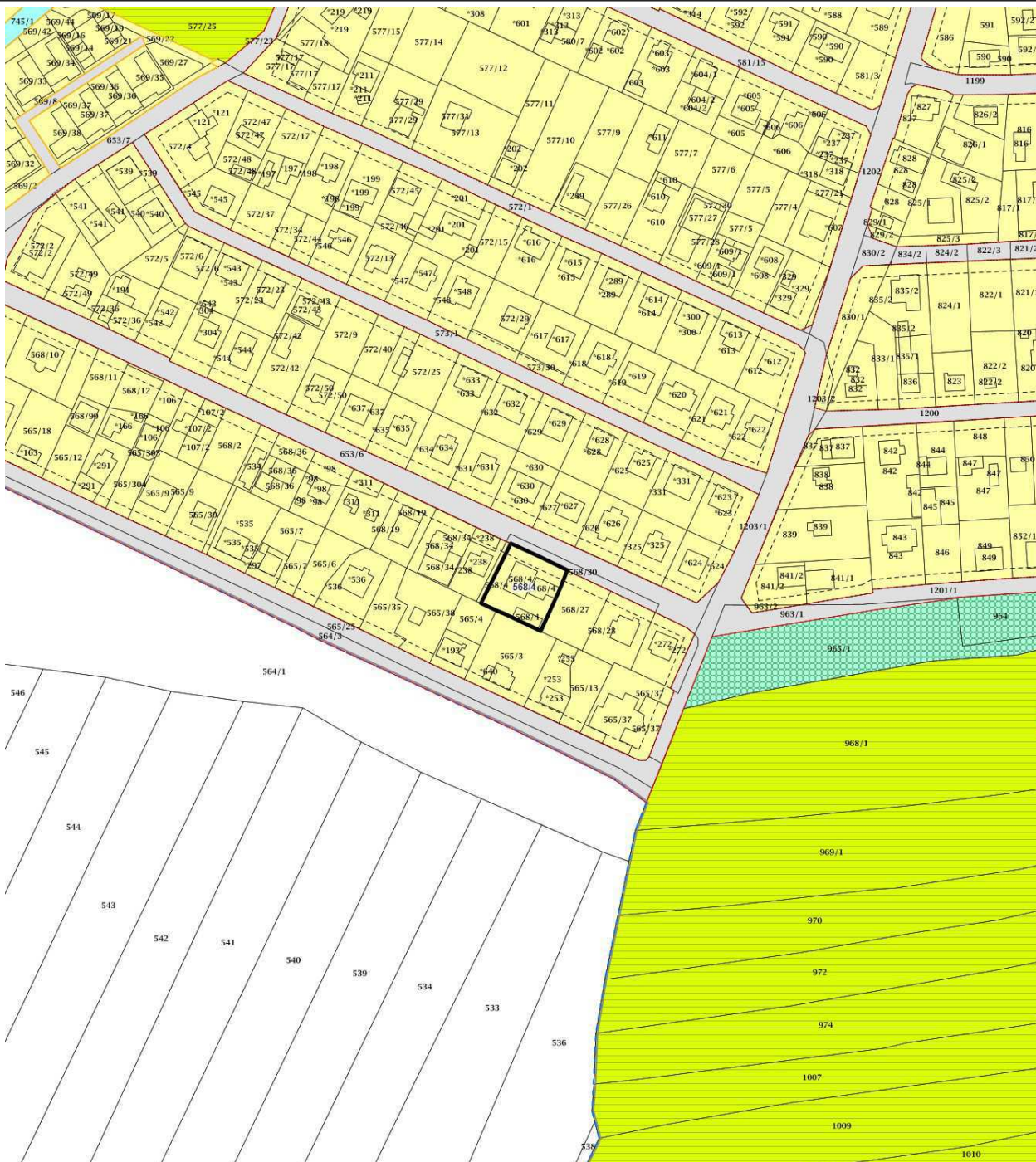
ŠTEVILKA NALOGE: 6050
LETO IZDELAVE: 2008
IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Številka: 3514-156/2022-2
Datum: 18.03.2022

Priloga 2

Naziv prostorskega akta: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18, 24/20 -obv.razl.)

Naziv grafičnega lista: Podrobna namenska raba zemljišča



MERILO = 1:2500

Pripravil/a
Jožica ABRAM

Jožica ABRAM
svetovalka po pooblastilu

LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4**OBMOČJE UREJANJA S PUP:**

- meja območja PUP
- območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta

NAMENSKA RABA POVRŠIN:

- C - površine za centralne dejavnosti
- G - gozd
- K - kmetijske površine
- KE - površine za komunalo in energetiko
- KISZ - površine za kulturo, izobraževanje, socialno in zdravstvo
- OB - površine izključne rabe za potrebe obrambe
- P - površine za proizvodnjo in skladiščenje
- PR - površine za promet
- PRV - večje površine za promet
- S - površine za stanovanja
- Š - površine za šport
- SD - površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti
- V - vodne površine
- Z - zelene površine:
 - gozd na stavbnih zemljiščih
 - kmetijske površine na stavbnih zemljiščih
 - park
 - parkovni gozdovi
 - parkovne ureditve trgov
 - povezovalne zelene površine
 - zelene rekreacijske površine
 - vrtički
 - obročna vegetacija
 - zelenje ob prometnicah

POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:

- območja vrtičkov na kmetijskih površinah

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti šte. 3):

- prostostoječa - posamična gradnja
- posebna območja
- mešana gradnja
- strnjena obulična in karejska gradnja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti šte. 4):**Grafični regulacijski elementi:**

- regulacijska linija
- gradbena meja
- gradbena linija

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

- območje eno- in dvostanovanjskih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki
- območje različnih stanovanjskih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki

OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:**Energetska infrastruktura:**

- obstoječi magistralni plinovod
- obstoječi 110 kV daljnovod
- obstoječi 400 kV daljnovod
- predvideni 110 kV daljnovod
- obstoječi 35 kV daljnovod
- varovalni pas plinovoda
- varstveni režim: Uredba o državnem lokacijskem načrtu za kablovod 110 kV Pekre-Koroška vrata-Melje; Ur.list RS, št. 36/2007 z dne 20.04.2007

Naravne znamenitosti:

- NS - naravni spomenik - območje
- NS - naravni spomenik - točkovni

Vodovarstvena območja:

- območje zajetja "0"
- najožje vodovarstveno območje "I"
- ožje vodovarstveno območje "II"
- širše vodovarstveno območje "III"

Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- LAO - arheološko območje
- LNO - naselbinsko območje
- LSO - spomenik oblikovane narave
- LTS - tehniški spomenik
- LUS - umetniški in arhitekturni spomenik
- LPS - zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

- meja prostorsko planske enote
- Ta8-S ime prostorsko planske enote
- drevored
- javni objekt
- kataster stavb 2015
- digitalni katastrski načrt 2015



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.2.2022 - 8:56:31

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 676 568/4

katastrska občina 676 PEKRE **parcela** 568/4 (ID 3591271)

Plombe:

zadeva Dn 257800/2021 (ID postopka: 3107077)
 začetek postopka 08.12.2021 12:24:55
 čas začetka učinkovanja 21.04.2010 16:17:00
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: I 1400/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15989129
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. matična številka: 6339620000
 firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13329969	21.04.2010 16:17:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13329969
čas začetka učinkovanja 21.04.2010 16:17:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 676 PEKRE **parcela** 568/4 (ID 3591271)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 150.000,00 EUR
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 26.04.2035
 dodatni opis:
 150.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 690/2010, z dne 21. 4. 2010, se:

a) vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

- terjatev upnice v znesku 150.000,00 EUR s pripadki,
- skupna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe znaša 2,87500 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega EURIBOR-a, ki znaša 0,97500 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,90 odstotne točke na letni ravni,
- rok vračila terjatve je 300 mesecev - 26. 4. 2035 z možnostjo odpoklica terjatve v primerih, ki so navedeni v 10. čl. kreditne pogodbe, potrjene v citiranem notarskem zapisu;

b) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

imetnik:

1. matična številka: 1539965000
 firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.
 naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

15989129

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18710206	21.04.2010 16:17:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	18710206
čas začetka učinkovanja	21.04.2010 16:17:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	I 335/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. I 335/2017 z dne 12.05.2017.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	