



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-77/2020-2

Datum: 04.06.2020



GMS – 273

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Predhodno soglasje k osnutku besedila pravnega posla pri prodaji zemljišč s poslovno stavbo na naslovu Dvořakova ulica 5 v Mariboru

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Darko LORENČIČ, Strokovni sodelavec VII/2-II

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi osnutek besedila pravnega posla pri prodaji zemljišč s poslovno stavbo na naslovu Dvořakova ulica 5 v Mariboru**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloge: Osnutek besedila prodajne pogodbe in cenilnega zapisnika



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Številka: 4780-77/2020-2

Datum: 04.06.2020



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Predhodno soglasje k osnutku besedila pravnega posla pri prodaji zemljišč s poslovno stavbo na naslovu Dvořakova ulica 5 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Osnutek besedila prodajne pogodbe 2. Poročilo o oceni vrednosti

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Darko LORENČIČ, Strokovni sodelavec VII/2-II	Urad za gospodarske dejavnosti	4.6.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca:				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	5. 06. 2020	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.6.2020	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

OBRAZLOŽITEV:

V skladu s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla.

Mestna občina Maribor je dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin s parc. št. 329 in 330, obe k.o. 659 Tabor, s površino skupaj 1.219,00 m². Na parc. št. 329 k.o. 659 Tabor, stoji stavba št. 406, ki je poslovna stavba z naslovom Dvořakova ulica 5, Maribor. Predmetni nepremičnini sta zajeti v Načrtu razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2020.

Ocenjena vrednost predmetnih nepremičnin znaša 585.000 EUR, cenitev je izvedla ocenjevalka vrednosti Barbara Klugler, mag., sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, v Poročilu o oceni vrednosti pravic na nepremičninah Poslovna stavba na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, z dne 20. 5. 2020.

Predmetni nepremičnini se prodajata po postopku, določenem z ZSPDSLS-1 (50. člen), po metodi javnega zbiranja ponudb.

V skladu s 1. odstavkom 5. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US), je zavezanka za davek je prodajalka nepremičnine, to je Mestna občina Maribor, vendar pa lahko v skladu s 6. členom tega zakona pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin tudi kupec.

Urad za gospodarske dejavnosti

PRODAJNA POGODBA

ki sta jo dogovorila in sklenila:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič, matična številka: 5883369, davčna številka: SI12709590
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

[redacted]

(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je prodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin s parc. št. 329 in 330, obe k.o. 659 Tabor, s površino 1.219,00 m²;
- da na parceli št. 329 k.o. 659 Tabor stoji stavba št. 406, ki ni vpisana v kataster stavb in je poslovna stavba z naslovom Dvořakova ulica 5, Maribor;
- da je poslovna stavba zasedena v delu kleti z uporabnikom, ki nima sklenjenega najemnega razmerja;
- da je za poslovno stavbo izdelana energetska izkaznica, energetski razred D z dne 5.11.2018;
- da se predmetni nepremičnini iz tega člena prodajata po postopku, določenem z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) po metodi javnega zbiranja ponudb;
- da sta predmetni nepremičnini zajeti v Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2020;
- da je oceno vrednosti predmetnih nepremičnin izvedla ocenjevalka vrednosti Barbara Klugler, mag., sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, v Poročilu o oceni vrednosti pravic na nepremičninah Poslovna stavba na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, z dne 20. 5. 2020., ki je osnova za oblikovanje izhodiščne cene;
- da se prenos lastninske pravice opravi po plačilu celotne kupnine.

2. člen

Prodajalec proda ter izroči zase in za svoje pravne naslednike, kupec pa kupi in prevzame v trajno last nepremičnini iz 1. alineje 1. člena za kupnino

z besedo: [redacted] EUR
[redacted] EUR 00/100.

Kupec bo poravnal kupnino v višini [redacted] EUR na podračun prodajalca št. 01270-0100008403, odprt pri UJP Urad Slovenska Bistrica na naslednji način:

- varščina v višini [redacted] EUR je bila plačana dne [redacted].
- preostanek kupnine v višini [redacted] EUR v roku 30 dni od sklenitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je plačilo celotne kupnine v določenem roku bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne poravna kupnine v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto.

3. člen

Prodajalec bo nepremičnini iz 1. alineje 1. člena te pogodbe zapisniško izročil kupcu v last prosto bremen po prejemu celotne kupnine. Kupec pa se zavezuje od dneva prevzema dalje plačevati vse davke, javna bremena, dajatve ter ostale stroške, odpadajoče na kupljenih nepremičninah.

4. člen

Prodajalec bo kupcu za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo izročil zemljiškoknjižno dovolilo in sicer po prejemu celotne kupnine in dokazila o plačanem davku na promet z nepremičninami.

5. člen

Davek na promet z nepremičninami, stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila in stroške zemljiškoknjižne izvedbe plača kupec.

Kupec se zavezuje predlagati vsa zemljiškoknjižna dejanja iz te pogodbe, za kar ga prodajalec pooblašča.

6. člen

Kupec izjavlja, da sta mu nepremičnini, navedeni v 1. alineji 1. člena te pogodbe znani tako, da pozna njun obseg, kvaliteto in gradbeno stanje ter da iz naslova jamčevanja za napake ne bo uveljavljal do prodajalca nikakršnih zahtevkov.

Pogodba je sklenjena po načelu »videno – kupljeno«.

7. člen

V kolikor ne pride do izpolnitve te pogodbe, nosi vse stroške v zvezi s to pogodbo tista pogodbeni stranka, ki je povzročila razloge, da do izpolnitve ni prišlo.

8. člen

Nična je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

9. člen

Za skrbnika te pogodbe pri prodajalcu se določi _____.
Za skrbnika te pogodbe pri kupcu se določi _____.

10. člen

Vse morebitne spore, nastale iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor to ne bo možno, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

11. člen

Kupec je poučen, da mora v roku 15 dni od dneva sklenitve te pogodbe, le-to predložiti pristojnemu uradu FURS zaradi plačila davka na promet z nepremičninami po tej pogodbi.

12. člen

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je napisana v _____ izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po _____ izvode.

Številka: 4780-77/2020-3

Datum: 04.06.2020

Kupec:

Prodajalec:

Mestna občina Maribor

Aleksander Saša Arsenovič

župan

Podpisano dne _____

Podpisano dne _____

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**
Poslovna stavba na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor

ID znaka: 659 329 in 659 330



ŠT. POROČILA	22/2020
NAROČNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
LASTNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
UPORABNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
DATUM CENITVE	18.05.2020
DATUM IZDELAVE	20.05.2020
DATUM OGLEDA	18.05.2020
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1

2000 MARIBOR

Maribor, 20.05.2020
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom smo za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja poslovno stavbo s funkcionalnim zemljiščem na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, ID znaka: 659 329 in 659 330.

Kot ocenjevalka vrednosti nepremičnin potrjujem, da imam potrebne strokovne veščine, strokovna znanja ter zmožnost in izkušnje za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocene vrednosti skladno z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen prodaje, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2020, v nadaljevanju MSOV) in ni izdelana za namen računovodskega poročanja. Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Tržna vrednost je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana 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.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je **tržna vrednost** pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja:

585.000,00 €

Maribor, 20.05.2020



Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

KAZALO

1	IZHODIŠČA.....	4
2	IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA.....	7
2.1	SOSESKA.....	7
2.2	ZEMLIŠČE.....	8
2.3	POSLOVNI OBJEKT.....	9
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	15
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	16
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	16
4.1	TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI.....	16
4.2	LOKALNI TRG NEPREMIČNIN V LETU.....	20
4.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	21
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH.....	25
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	25
5.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN.....	28
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	33
7	SEZNAM VIROV.....	35
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	36
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2.....	36
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV.....	36

1 IZHODIŠČA

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

Lastnik obravnavane nepremičnine je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, do celote.

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja poslovno stavbo s funkcionalnim zemljiščem na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, ID znaka: 659 329 in 659 330.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen prodaje, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2020, v nadaljevanju MSOV) in ni izdelana za namen računovodskega poročanja. Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 18.05.2020.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 20.05.2020.

Standardi vrednotenja: ocenjevanje vrednosti se bo izvajalo v skladu s sprejeto Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015) in v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV, 400).

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevamo tržno vrednost, ki je v točki 30.1 oziroma 30.2 Splošnega standarda 104 MSOV podana 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: pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

Metode vrednotenja tržne vrednosti: pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov k vrednotenju. Ti načini so način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Splošni standardi 105, MSOV). Cilj uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti z različnih zornih kotov podprto osnovo za oblikovanje cenitvenih sklepov.

Definicija nepremičnine: nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati

predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo: lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari), služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena), zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari), zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine (prenehanje obstoja 2013), stvarno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena). V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost vseh pravic na nepremičninah.

Izvajalka: predmetno oceno vrednosti sem izdelala ocenjevalka vrednosti nepremičnin Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.¹

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV.

Splošni omejitveni pogoji in okoliščine: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- To poročilo je namenjeno naročniku za njegovo uporabo.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli iz rednih izpiskov iz zemljiške knjige.
- Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalka s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

¹ Imenovana imam Potrdilo Ministrstva za pravosodje za opravljanje cenitev št. P-53/2015 za strokovno področje GRADBENIŠTVO in podpodročje NEPREMIČNINE in sem vpisana v imenik sodnih cenilcev.

Predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjamo.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka nisem kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

1.) Pandemija COVID -19

- V tem cenilnem poročilu, glede na pandemijo COVID-19 ni bilo ugotovljenih nobenih posebnih predpostavk, ki bi neposredno vplivale na trenutno vrednotenje na datum ocene tržne vrednosti.
- Pri oceni tržne vrednosti so uporabljeni vhodni podatki, ki se nanašajo na predkrizno obdobje pandemije (COVID-19), ker za obdobje pandemije (COVID-19) ni izvedenih tržnih transakcij za ocenjevano nepremičnino. Glede nato, da na nepremičninskem trgu še ni znanega neposrednega vpliva pandemije (po vsej verjetnosti padec tržnih cen), v tej fazi ocenjevanja nismo izvajali prilagoditev in predčasnih zaključkov.
- V trenutni situaciji predstavlja stanje na nepremičninskem trgu gospodarsko ozračje, za katerega ni dovolj dejanskih usmeritev, kaj šele zaključkov, ki bi bistveno vplivale na oceno tržne vrednosti z uporabo kvantitativnih metod ocenjevanja.
- Kvantitativni ukrep mora vedno spremljati opisno vsebino, ki opredeljuje vzrok in naravo negotovosti, kar v tem trenutku ni mogoče, ker so posledice pandemije (COVID-19), kot navedeno na gospodarskem in nepremičninskem trgu, še nejasne.
- Potencialni vpliv na vrednost nepremičnine zaradi navedene pandemije ((COVID-19) v tem cenilnem poročilu ni ugotovljen. V tem časovnem obdobju uporabnika cenilnega poročila opozarjamo na omejen časovni okvir veljavnosti cenilnega poročila, v smislu zaupanja v oceno tržne vrednosti. Glede na nepredvidljivo situacijo, predlagamo uporabniku oceno tržne vrednosti v krajših časovnih razmikih, glede na namen ocenjevanja tržne vrednosti.
- Po zaključku izbruha pandemije (COVID-19) bo razvojna dejavnost zaradi eventualnega krčenja posojil, po vsej verjetnosti bistveno bolj zadržana (napovedi glede ekonomskega stanja Evropske unije), vendar je v tej fazi pandemije prezgodaj delati zaključke.
- **Prve statistične ocene gospodarskih gibanj v iztekajočem se prvem četrtletju letošnjega leta, lahko pričakujemo približno čez dva meseca in zelo verjetno je, da bo svetovno gospodarstvo (v njegovem okviru pa tudi evropsko in slovensko) vstopilo v obdobje recesije. Kako močna in kako dolgo bo recesija trajala, bo odvisno od zdravstvenih sistemov držav in predvsem od ukrepov ekonomskih politik za ohranjanje gospodarske dejavnosti (napoved za Slovenijo je 8 % padec BDP in dvig stopnje brezposelnosti na 9 %).**

Viri:

<https://www.ivsc.org/files/file/view/id/1719>

[https://www.savills.be/research_articles/261873/298577-0/covid-19--european-real-estate-impact-vol-2-\(as-of-2nd-april-2020\)](https://www.savills.be/research_articles/261873/298577-0/covid-19--european-real-estate-impact-vol-2-(as-of-2nd-april-2020))

<https://www.spglobal.com/ratings/en/research/articles/200326-covid-19-implications-for-european-real-estate-investment-as-tenants-begin-to-suspend-rent-payments-11400720>

<https://realassets.ipe.com/news/market-commentary-covid-19-property-is-the-victim-not-the-villain-this-time/10044472.article>

2.) Poslovni objekt je zapuščen, dotrajan in potreben kompletne obnove.

Obseg dela: z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

- Pregledali smo javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Opravili smo ogled predmetne nepremičnine.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- Dejanske in primerljive podatke prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin. Preverili smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

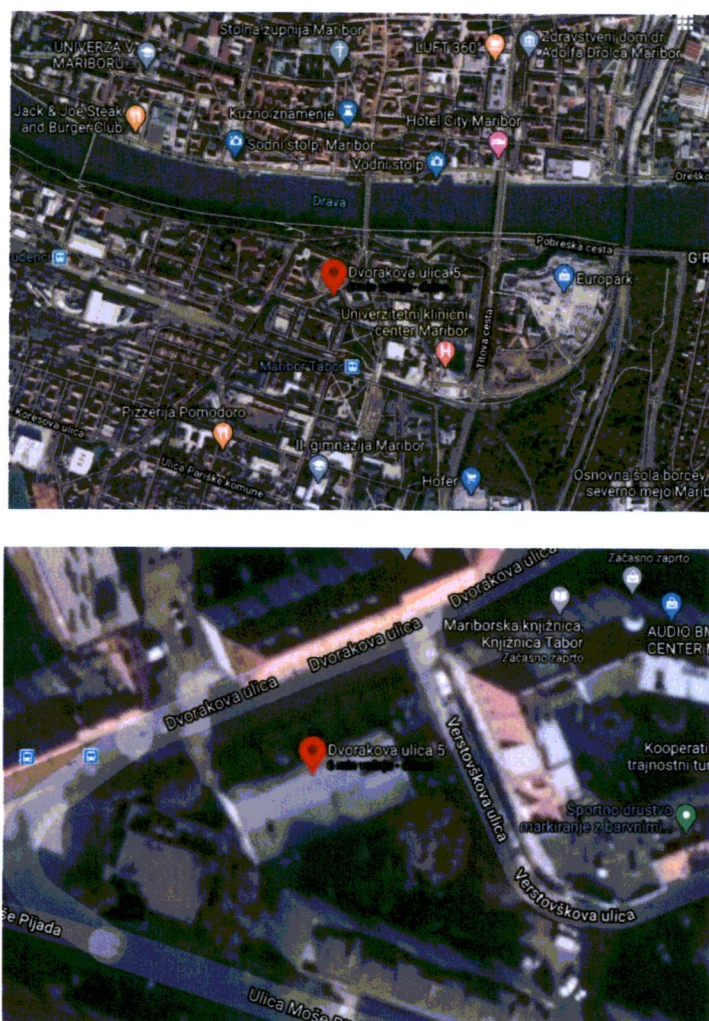
2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja poslovno stavbo s funkcionalnim zemljiščem na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, ID znaka: 659 329 in 659 330.

2.1 SOSESKA

Poslovni s objekt je lociran na parcelni številki 329. Parcelna št. 330 je nepozidana in predstavlja funkcionalno zemljišče k objektu. Objekt je lociran v Mariboru, na naslovu Dvorakova ulica 5, k.o. Tabor, cca 2 km iz centra mesta. Okolica je urejena in pozidana z ostalimi poslovnimi in stanovanjskimi objekti.

Dostop do parcele je urejen. Ulična razsvetljava je urejena. Meteorne vode se prosto zlivajo preko cestnih požiralnikov v kanalizacijsko omrežje. Urbanistični predpisi ocenjevane nepremičninske posesti in okolice dovoljujejo uporabo za poslovno stanovanjsko dejavnost.



Slika 1-2: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2020)

2.2 ZEMLIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parceli št. 329 in 330 v k.o. Tabor. Zemljišče je kot celota zaokroženo, parceli sta nepravilne oblike, normalno dostopni. Lokacija je komunalno opremljena (elektrika, vodovod, telekomunikacije, kanalizacija). Na zemljišču ni opaziti specifičnosti, ki bi kazale na geološke ali morfološke posebnosti.



Slika 3: Ortofoto posnetek obravnavane nepremičnine

Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige.

Parcela št. 329 ... Stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja	...	994,00 m ²
Parcela št. 330 ... Stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja	...	225,00 m ²
Skupaj:		1.219,00 m²

Katastrska občina 659 Številka parcele 329

Površina parcele (m²) 994

Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
tloris stavbe	46,5
nedoločena raba	53,5

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
območja stanovanj	994

Katastrska občina 659 Številka parcele 330

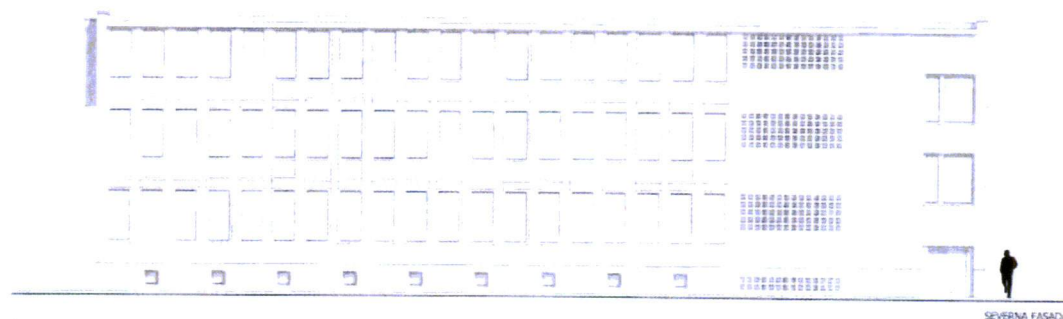
Površina parcele (m²) 225

Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
nedoločena raba	100

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
območja stanovanj	225

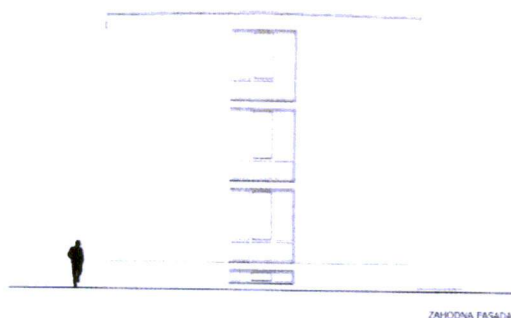
Slika 4-5: GURS, zemljiški kataster, ocenjevani parceli

2.3 POSLOVNI OBJEKT ŠT. 406





JUŽNA FASADA



ZAHODNA FASADA



VZHODNA FASADA

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Štirietažni objekt
Etažnost	K + P + 2
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	AB
Streha	Ravna
Kritina	Pločevina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Ometana – obnovljena leta 1995
Toplotna izolacija	/
OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV	
Talne obloge v posl. prostoru	Parketi, keramika, teraco
Stene	Grobo in fino ometane, slikane
Stavbno pohištvo:	
okna	PVC termopan z notranjimi žaluzijami, zamenjana leta 2000
vrata	Lesena pleskana ali lesena furnirana
KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE	
Vodovod	Priključek na javno vodovodno omrežje
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da

Telekomunikacije	/
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	Centralno, radiatorsko/TOM
UREDITEV OKOLJA	
Dostopi	Po ulici

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1956-1958
- Adaptacija: 1995 fasada, 2000 okna
- Življenjska doba

življenjska doba	let
fizična življenjska doba	80
ekonomska življenjska doba	70
dejanska starost	64

Celotna stavba št. 406 predstavlja en posamezni del št. 1 v skupni izmeri 1.405,30 m². V kleti se nahajajo kletni prostori, v pritličju in obeh nadstropjih pa pisarne ter sanitarije. Na stopnišču je na tleh teraco, v sanitarijah keramika, v pisarnah pa parket, ki je dotrajan. V celotni stavbi so bila leta 2000 zamenjana okna. Vse ostalo je v prvotnem stanju. Objekt je zapuščen.

- Izmere

V Kleti objekta se nahajajo naslednji prostori:

K0	Pomožni prostor	4,2 m ²
K1	Stopnišče	15,5 m ²
K2	Delavnica	17,7 m ²
K3	Komunikacije	57,8 m ²
K4	Garderoba	11,0 m ²
K5	Skladišče	13,8 m ²
K6	Skladišče	32,3 m ²
K7	Arhiv	15,4 m ²
K8	Arhiv	9,9 m ²
K9	Arhiv	9,4 m ²
K10	Garaža	33,5 m ²
K11	Garaža	33,5 m ²
K12	Skladišče	57,2 m ²
K13	Kotlovnica	35,2 m ²
Klet skupaj		346,4 m²

V Pritličju objekta se nahajajo naslednji prostori:

P0	Vetrolov	11,4 m ²
P1	Vhodni prostor s stopniščem	17,0 m ²
P2	Avla	14,4 m ²
P3	Komunikacije	58,6 m ²
P4	WC - Moški	8,7 m ²
P5	WC - Ženske	7,7 m ²
P6	Čistila	2,7 m ²
P7	Pisarna	10,1 m ²
P8	Pisarna	15,4 m ²
P9	Pisarna	15,4 m ²
P10	Pisarna	15,4 m ²
P11	Pisarna	15,1 m ²
P12	Pisarna	34,4 m ²
P13	Pisarna	34,4 m ²
P14	Pisarna	15,1 m ²
P15	Pisarna	15,4 m ²
P16	Pisarna	15,4 m ²
P17	Pisarna	15,4 m ²
P18	Pisarna	15,4 m ²
P19	Pisarna	14,2 m ²
P20	Pisarna	12,1 m ²
P21	Vratar	3,4 m ²
Pritličje skupaj		367,1 m²

V 1. Nadstropju objekta se nahajajo naslednji prostori:

1N1	Stopnišče	15,9 m ²
1N2	Avla	12,0 m ²
1N3	Komunikacije	74,7 m ²
1N4	WC - Moški	8,7 m ²
1N5	WC - Ženske	7,7 m ²
1N6	Čistila	02,7 m ²
1N7	Pisarna	10,1 m ²
1N8	Pisarna	15,4 m ²
1N9	Pisarna	15,4 m ²
1N10	Pisarna	15,4 m ²
1N11	Pisarna	15,1 m ²
1N12	Pisarna	9,8 m ²
1N13	Pisarna	15,1 m ²
1N14	Pisarna	15,1 m ²
1N15	Pisarna	9,8 m ²
1N16	Pisarna	15,1 m ²
1N17	Pisarna	15,4 m ²
1N18	Pisarna	15,4 m ²
1N19	Pisarna	15,4 m ²
1N20	Pisarna	15,4 m ²
1N21	Pisarna	14,2 m ²
1N22	Pisarna	18,1 m ²
1. Nadstropje skupaj		351,9 m²

V 2. Nadstropju objekta se nahajajo naslednji prostori:

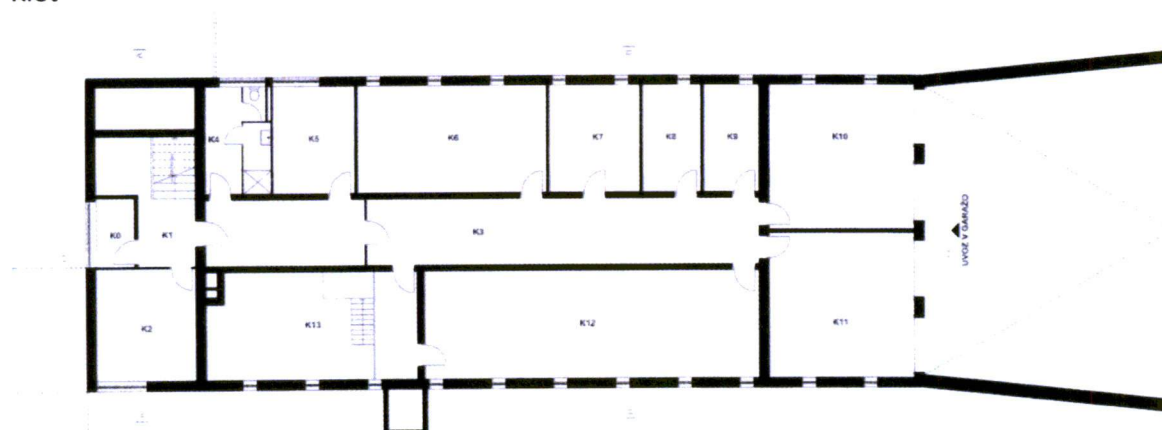
2N1	Stopnišče	-
2N2	Avla	12,0 m ²
2N3	Komunikacije	55,4 m ²
2N4	WC - Moški	8,7 m ²
2N5	WC - Ženske	7,7 m ²
2N6	Čistila	02,7 m ²
2N7	Pisarna	15,4 m ²
2N8	Pisarna	10,1 m ²
2N9	Pisarna	10,1 m ²
2N10	Pisarna	10,1 m ²
2N11	Pisarna	10,1 m ²
2N12	Pisarna	9,8 m ²
2N13	Dvorana	84,1 m ²
2N14	Pisarna	9,8 m ²
2N15	Pisarna	15,4 m ²
2N16	Pisarna	15,4 m ²
2N17	Pisarna	15,4 m ²
2N18	Pisarna	15,4 m ²
2N19	Pisarna	14,2 m ²
2N20	Pisarna	18,1 m ²
2. Nadstropje skupaj		339,9 m²

Zbir površin obstoječega objekta:

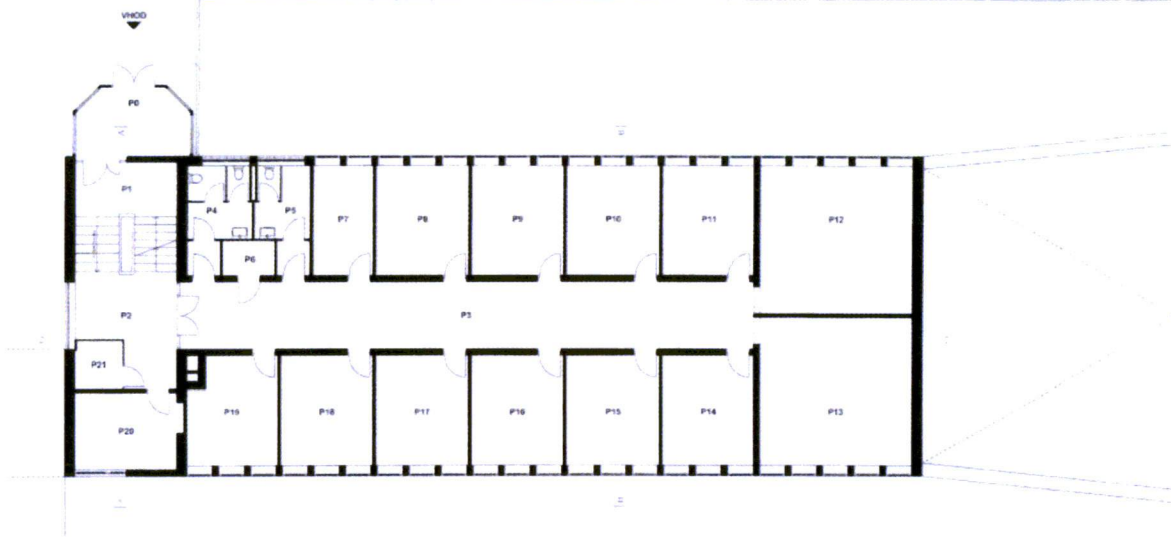
Klet	346,4 m ²
Pritličje	367,1 m ²
1. Nadstropje	351,9 m ²
2. Nadstropje	339,9 m²
Vse skupaj	1.405,3 m²

- Situacije

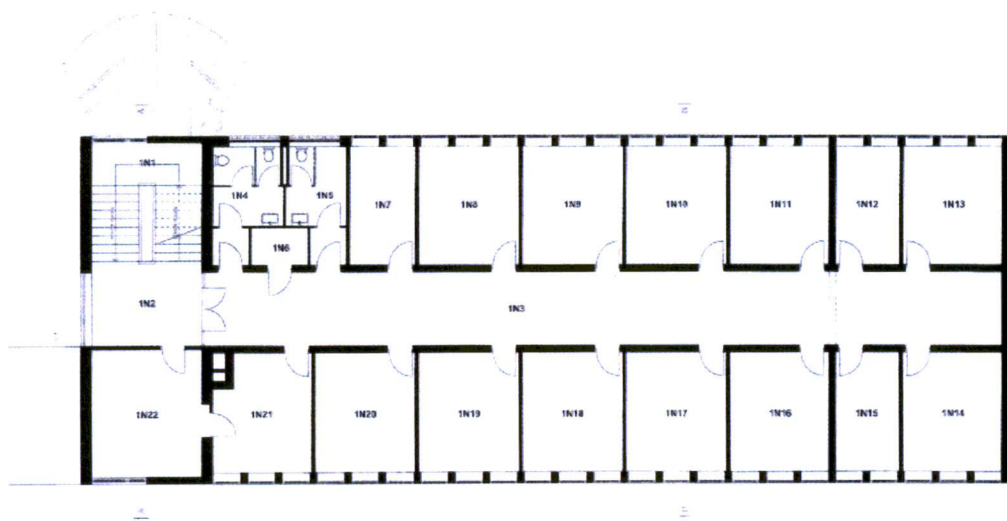
Klet



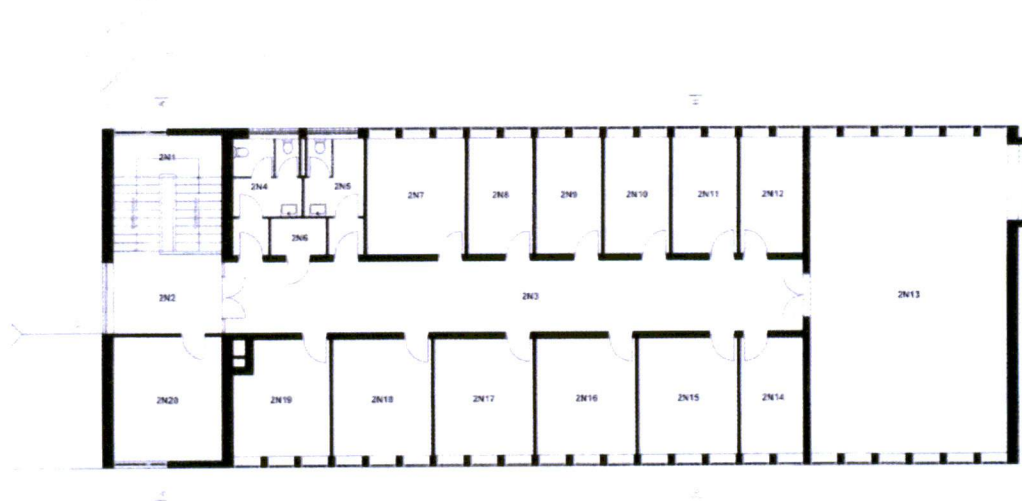
Pritličje

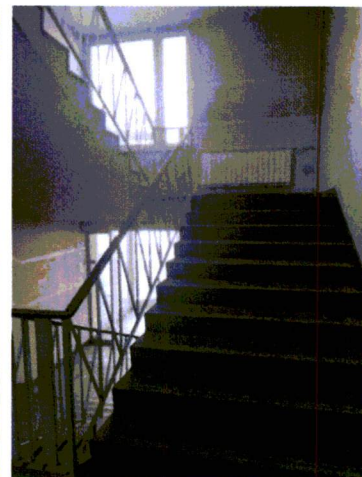


1. nadstropje



2. nadstropje







Slika 6 - 19: Objekt, notranjost, dostop in okolica

2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Lastništvo pripada Mestni občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, do celote.

Plombe: /

Pravice, pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: /

Bremena in pravice drugih: ni vpisov.

Urejenost dostopa: do predmetne nepremičnine – poslovno stanovanjskega objekta je dostop urejen preko javne ceste- Dvorakova ulica.

Gradbeno/uporabno dovoljenje: z gradbenim dovoljenjem ne razpolagamo.

Izjava v skladu s 94 čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Prostorski red: predmetna lokacija je po podatkih Lokacijske informacije št. 35014-242/2020-2 z dne 19.05.2020, opredeljena kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: /

3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Predmetna lokacija je po podatkih Lokacijske informacije št. 35014-242/2020-2 z dne 19.05.2020, opredeljena kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča kot je trenutno - tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi opredeljeni v urbanistični dokumentaciji.

Sklep: raba premoženja v skladu z urbanistično dokumentacijo predstavlja najgospodarnejšo uporabo in najverjetnejšo uporabo premoženja.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA

Povzeto po publikaciji Tekoča ekonomska gibanja, št. 2, letnik XIX, marec 2019²

Gospodarska slika sveta: Februarski podatki o razpoloženju nabavnih menedžerjev po vsem svetu so razkrili, da se je globalno gledano skrčila aktivnost (proizvodnja in prodaja) v sektorjih rudarstva, avtomobilske industrije, telekomunikacij, papirja in industrijskih proizvodov. Na drugi strani je bila aktivnost precej višja v storitvenih dejavnostih, povezanih z financami, programsko opremo, transportom ter hrano in pijačo. H krepitvi optimizma v teh dejavnostih so prispevali višji tečaji na borzi (pozitiven vpliv na finančno dejavnost), rast zaposlenosti, plač in nepremičninskega trga. Januar je bil denimo najbolj donosen mesec na borzah v zadnjih 30-ih letih. Tudi februar ni razočaral.

Svet Evropske centralne banke se je na napoved ohlajanja evrskega gospodarstva odzval s pričakovanim naborom ukrepov, ki so znižali vrednost evra napram dolarju. To je sicer dobro za evropsko izvozno gospodarstvo. Obrestne mere bodo ostale ničelne do konca leta 2019, znova pa naj bi zagnali dražbe dolgoročnih likvidnostnih posojil, s katerimi naj bi zagotovili ohranitev nizke ravni obrestnih mer ob daljših pogojih izposojanja. To naj bi tudi ohranilo trenutno ničelno višino obrestne mere na depozite. ECB je tudi znižala napoved rasti cen, ki

² Vir: <https://analitika.gzs.si/>

naj bi letos v območju evra zrasle le za 1,2 %, v naslednjem letu pa za 1,5 %. Slabi obeti rasti in daljše obdobje poceni denarja tudi cenijo zadolževanje držav. Za 10-letni slovenski javni dolg so finančni investitorju zadovoljni že z 0,71-odstotnim letnim donosom, kar je precej manj kot pred mesecem dni (0,9 %).

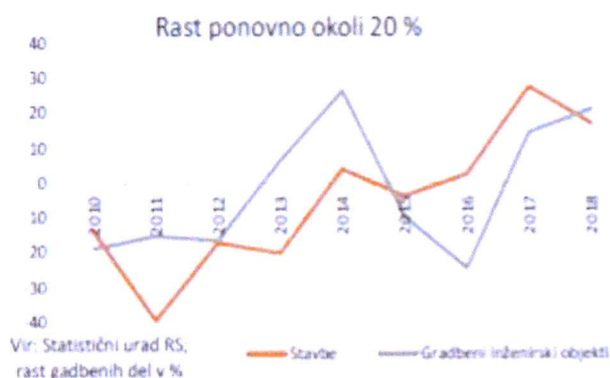
Gospodarska slika Slovenije: Za sedaj ohranjamo našo napoved o 3,5-odstotni gospodarski rasti v Sloveniji v letu 2019, ki jo bo poganjala domača potrošnja, predvsem gospodinjstev, deloma države ter še posebno investicij. Vsaj v prvem četrtletju bo prispevek izvoza oziroma predelovalnih dejavnosti k rasti dodane vrednosti minimalen. Gradbeništvo in trgovina naj bi beležili dobro leto. Aktualni podatki v svetu in še posebej Evropi, ki so relativno šibki prav za industrijski del gospodarstev dvigujejo verjetnost, da bomo v naši spomladanski napovedi rast ustrezno revidirali nekoliko navzdol. Glavni ekonomist pri Addiko Bank, Hrvoje Stojić, sicer prejemnik številnih nagrad za visoko natančnost svoje ocene, je tako po objavi podatkov za 2018 znižal oceno rasti za slovensko gospodarstvo v letu 2019 na 3 %. Pri tem je ocenil, da bo slabša dinamika rasti v predelovalnih dejavnosti zajela delno tudi sektor podpornih storitev (transport, del trgovine).

Inflacija: V letošnjem letu se nadaljuje dokaj nizka rast cen na letni ravni, ki so se v prvih dveh mesecih letos povečale za 1,2 %. Na rast cen so vplivale višje cene storitev (+2,7 %) in sicer predvsem iz skupine električna energija, plin in druga goriva, medtem ko so se cene blaga zvišale za 0,4 %. V letu 2018 so bile cene življenjskih potrebščin v povprečju višje za 1,7 % glede na leto 2017. Decembrska cene so bile na letni ravni višje za 1,4 %. Cene storitev so bile decembra medletno višje za 3 %, cene blaga za 0,7 %. Blago dnevne porabe se je podražilo za 1,5 %, medtem ko so se cene trajnega in poltrajnega blaga znižale za 1,5 % oz. 0,3 %.

Zaradi zvišanja cene nafte v januarju se je skupna inflacija v območju evra zvišala na 1,4 % na letnem nivoju in februarja na 1,5 %. Najhitreje v EU-28 so cene naraščale v Estoniji (+3,3 %), Romuniji (+3 %) in na Madžarskem (+2,8 %), medtem ko so v Sloveniji porasle za 1,4 %. Najnižjo rast so cen so imeli v Grčiji in na Portugalskem (+0,6 %) ter na Danskem (+0,7 %). Pritiski na rast stroškov dela v EU-28 se še naprej krepijo in stopnjujejo zaradi visoke stopnji izkoriščenosti zmogljivosti in zmanjševanja števila brezposelnih na trgu dela. V prihodnjem obdobju se pričakuje, da se bo osnovna inflacija srednjeročno povečala, podprta z ukrepi denarne politike ECB, stalno gospodarsko rastjo in rastjo plač. V nadaljnjih letih se bo inflacija v Sloveniji po naši oceni gibala nad 2 %, na kar bodo vplivali domači dejavniki. Višja rast plač in drugih prejemkov se bo prelivala v višje cene javnih in zasebnih storitev.

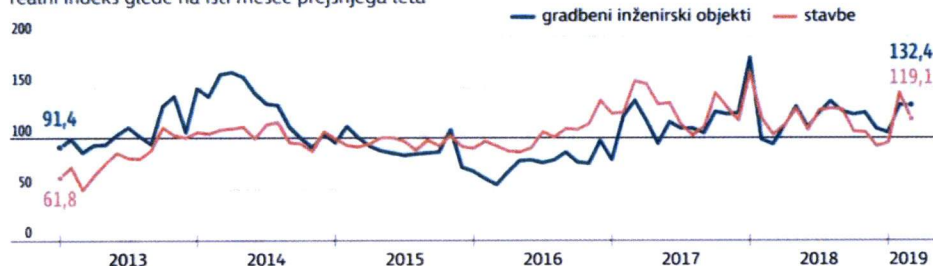
Gradbeništvo: V 2018 se je aktivnost v gradbeništvu že drugo zaporedno leto okrepila, in sicer tudi pri gradnji inženirskih objektov, kar je povezano z investicijami države, občin in infrastrukturnih podjetij. Pri gradbeno inženirskih objektih je bila v 2018 vrednost gradbenih del višja za 21,2 %, pri stavbah za 17 % (predvsem pri ne stanovanjski gradnji). Vrednost gradbenih del je bila pri stavbah decembra medletno nižja za 5,5 %, medtem ko je gradnja inženirskih objektov izkazovala 11-odstotno rast. Kljub rasti je zaradi predhodne večletne stagnacije, vrednost gradbenih del še vedno za več kot četrtno zaostajala za decembrom 2008. Gradbeništvo je lani v dodani vrednosti predstavljalo 6-odstotni delež (v 2017 5,5-odstotnega). Med investicijami v zgradbe in objekte so se lani v prvih treh četrtletjih izraziteje povečale investicije v ne stanovanjske zgradbe (+19 %), ki naraščajo že od začetka leta 2017, investicije v stanovanja so se povečala za 5 %. Strošek dela v gradbeništvu je bil v prvih treh četrtletjih višji za 4,1 %, cene stroškov materiala so bile višje 2,6 %. Zaloga pogodb

gradbenih delih nakazuje na prihodnjo rast pri gradnji ne stanovanjskih stavbah, gradnji inženirskih objektov, vendar upad pri stanovanjskih stavbah. Novih sklenjenih pogodb je bilo nekoliko več le pri gradnji stanovanjskih stavb, medtem ko je bilo pri ostalih tipih gradnje nižje. Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe se je decembra in januarja letos povečalo. Januarja je bilo za 24 % višje kot pred letom dni. Nasprotno se je površina vseh načrtovanih stavb v januarju znižala, medtem ko je bila lani najvišja v decembru in januarju 2018. V nadaljnjih letih se zaradi gradnje drugega tira, predora Karavanke ter tretje razvojne osi, pričakujejo večji projekti in investicije države. Slovenija je v celem letu 2018 med državami EU zabeležila drugi največji porast gradbenih del. V decembru je Slovenija beležila 5,9-odstotno medletno rast gradbenih del, območje evra 0,7-odstotno in EU-28 0,5-odstotno. Med državami članicami je bila decembra rast proizvodnje v gradbeništvu najvišja na Madžarskem (17,5 %), Poljskem (11,4 %), Slovaškem (11,1 %) in v Španiji (10,9 %), najnižja pa v Romuniji (-7,7 %), Nemčiji (-4,1 %) in v Združenem kraljestvu (-3 %). V Sloveniji se letos vrednost kazalnika zaupanja v gradbeništvu giblje na nekoliko nižjih ravneh kot v lanskem letu. Februarja je bilo zaupanje za 4 odstotne točke nižje kot lani, kar pa je bilo še vedno kar za 31 odstotnih točk več od dolgoletnega povprečja.



Vrednost opravljenih gradbenih del

realni indeks glede na isti mesec prejšnjega leta



DELO Vir: Surs

15 največjih gradbenih podjetij

glede na prihodke v letu 2018

	skupni prihodki (v mio €)	sprememba glede na leto 2017 (v %)	čisti dobiček (v mio €)	sprememba glede na leto 2017 (v %)
CGP	160,23	13,0	9,10	36,7
Pomgrad	149,92	32,1	1,97	199,6
Kolektor Koling	123,29	32,5	3,43	0,7
Kolektor CPG	120,06	17,2	3,22	6,4
Riko	98,29	22,4	0,17	-63,9
Gorenjska gradb. družba	89,11	62,0	0,57	-32,5
Strabag	64,48	57,5	2,65	263,7
SŽ - ŽGP	47,69	27,2	1,61	398,6
GVO	46,37	-25,6	2,01	-45,0
VOC Celje	44,90	24,9	1,29	36,3
GH holding	42,18	93,6	1,56	-58,6
CPK	38,67	24,9	0,61	-42,3
KPL	37,98	56,0	2,29	168,1
GIC gradnje	36,98	13,1	0,60	3,0
CP Ptuj	34,81	19,3	1,29	20,6

DELO Vir: Alpes, podjetja

V 2018 je bilo po začasnih podatkih Statističnega urada RS zabeleženih več kot 5,9 mio turističnih prihodov in 15,7 mio turističnih prenočitev domačih in tujih gostov, kar pomeni za 7,8 % več prihodov in 10,5 % več prenočitev kot v letu 2017. Od tega so tuji turisti ustvarili 71 % vseh prenočitev, njihov pomen se je tako še povečal. Med naše ključne turistične trge, tj. države, iz katerih pride v Slovenijo največ turistov, so se med drugimi uvrstile vse bližnje in največje evropske države. Iz Nemčija je prišlo 11,4 % vseh turistov, iz Italije 13,5 %, iz Avstrije 8,6 %. Po pomenu sledijo prihodi turistov iz Hrvaške, Nizozemske, Madžarske, Velike Britanije in Češke. Največ prenočitev med tujimi turisti so v Sloveniji ustvarili turisti iz Nemčije (12,2 % ali 1.362 tisoč), sledili so turisti iz Italije (11,9 % oz. 1.324 tisoč), Avstrije (9 % oz. 1 mio), Nizozemske (5,5 %), Hrvaške (4,7 %), Madžarske in Združenega kraljestva (4,3 %). Med turisti iz neevropskih držav so bili lani najštevilnejši turisti iz ZDA, ki so ustvarili 2,8 % vseh prenočitev tujih turistov pri nas, kar je bilo za 24 % več kot v letu 2017. Sledili so turisti iz drugih azijskih držav, tem pa turisti iz Izraela, Republike Koreje in Kitajske.

Nepremičnine: Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v 3. četrtletju 2018 za 15,1 % višje v primerjavi z tretjim četrtletjem 2017. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin se krepijo hitreje (+15,3 %). Ne zaostajajo veliko tudi cene novih stanovanj, ki so bile medletno višje za 10 %, vendar je ta statistika precej negotova zaradi majhnega števila dokončanih stanovanj iz majhnega števila projektov. V nadaljnjih letih se zaradi gradnje drugega tira, predora Karavanke ter tretje razvojne osi, pričakujejo večji projekti in investicije države (okoli 8-odstotna realna rast državnih investicij). Do konca novembra 2018 je bilo dodeljenih 70 % vseh razpoložljivih sredstev iz nove evropske finančne perspektive 2014–2020.

Rast cen nepremičnin v 3. čet. 2018	3 Q 2018 / 3 Q 2017	3 Q 2018 / 3 Q 2008
Stanovanjske nepremičnine - SKUPAJ	15,1	-2,1
1. Nove stanovanjske nepremičnine	10	-12,3
1.1 Nova stanovanja	10,1	-6,8
1.2 Nove družinske hiše	9,4	-27,0
2 Rabljene stanovanjske nepr.	15,3	0,5
2.1 Rabljena stanovanja, Slovenija	9,9	1,1
2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana-občina	8,9	0,5
2.1.2 Rabljena stan., preostala Slovenija	10,6	1,1
2.2 Rabljene družinske hiše	26,3	-2,6

Vir: Surs

Sklep: V 2019 se pričakuje solidna rast stanovanjskih investicij, kjer bodo ritem narekovale razmere na nepremičninskem trgu. Trenutno cene nepremičnin rastejo zaradi pomankanja stanovanj in večjega povpraševanja ob ugodnih razmerah na trgu dela in ugodnih pogojih financiranja.

4.2 ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA

Podravska regija obsega 10,7 % slovenskega ozemlja. Na njenem območju prebiva 16,07 % prebivalstva s povprečno gostoto poseljenosti 147,4 prebivalcev/m². Večina aktivnih prebivalcev živi na območjih večjih mestnih središč. Ekonomska moč gospodarstva podravske regije, izražena s kazalcem BDP na prebivalca, negativno odstopa od slovenskega povprečja za 17,5 %. Podravska regija se sooča z najvišjo stopnjo registrirane brezposelnosti, ki za cca 50 % presega državno povprečje. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo zaostajajo za državnim povprečjem. Te karakteristike imajo še posebej močan vpliv na trg nepremičnin za zasebne potrebe in na trgu manjših poslovnih nepremičnin, manj pa so pomembni za specifične proizvodne nepremičnine.

Mesto Maribor predstavlja prestolnico Štajerske regije in drugo največje mesto v državi. Razprostira se na skupno 147 km². Po podatkih iz popisa prebivalstva leta 2002 je v Mariboru 114.349 prebivalcev. Maribor leži na 269,5 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine, vse izmerjeno na jugozahodnem vogalu grajske kapele med Grajskim trgom in Grajsko ulico. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravnine,
- Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptujju.

Maribor je bil kot drugo največje mesto v Sloveniji v sedemdesetih in osemdesetih letih eno večjih industrijskih središč z razvito tekstilno, kemično, avtomobilsko, metalurško, živilsko, in lesnopredelovalno industrijo. Zaradi takrat še zelo ohlapne okoljske zakonodaje so se v mestu pojavljali mnogi ekološki problemi. Pomembnejše obveznosti lokalnih skupnosti na področju varstva okolja izhajajo iz Zakona o varstvu okolja, Zakona o lokalni samoupravi,

Zakona o ratifikaciji evropske listine lokalne samouprave in iz pomembnejših deklaracij, ki jih je podpisala država.

4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Geodetska uprava RS je objavila letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018³. V nadaljevanju podajamo za to ocenjevanje izbrane sklope poročila.

Promet z nepremičninami – leto 2018: Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti. Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

³ Dostopno na http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2017_1.pdf

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Trg poslovnih nepremičnin: v Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin.

Slovenski trg *pisarniških prostorov* je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investorjev.

Trgovanje s pisarniški prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Na izbranih analitičnih območjih je bilo skupno realiziranih več kot 60 odstotkov vseh kupoprodaj pisarn, ki so bile v Sloveniji v zadnjih štirih letih izvedene na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, približno 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, ki je bil glede na svojo velikost v tem času relativno najbolj dejaven trg v državi, v Celju 4 odstotke, v okolici Ljubljane in na Obali brez Kopra po 3 odstotke ter v Kranju 2 odstotka.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	110	95	118	94
Povprečna cena (€/m ²)	1.370	1.450	1.630	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979
Uporabna površina (m ²)	170	200	255	200
MARIBOR				
Velikost vzorca	23	31	37	37
Povprečna cena (€/m ²)	880	540	700	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980
Uporabna površina (m ²)	80	180	130	165
KOPER				
Velikost vzorca	22	31	32	20
Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.390	1.520	1.450
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980
Uporabna površina (m ²)	110	85	90	205
CELJE				
Velikost vzorca	10	15	11	12
Povprečna cena (€/m ²)	760	710	590	640
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1995	1980
Uporabna površina (m ²)	70	105	215	115
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	9	8	15	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.320	1.310	1.650
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2017
Uporabna površina (m ²)	40	130	60	75
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	9	10	12	10
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	940	910	1.110
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996
Uporabna površina (m ²)	75	120	110	225
KRANJ				
Velikost vzorca	5	4	6	8
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	770	1.590
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982
Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, letno 2015-2018

Raven cen pisarniških prostorov po območjih je praviloma v močni korelaciji z ravno cen stanovanjskih nepremičnin. Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 odstotkov višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Na ostalih analitičnih območjih, vključno z Mariborom, so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale vsebinske analize cen in njihovo primerjavo. Podani podatki so zato izključno statistično informativne narave.

Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg.

Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji. Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrajskega stadiona.

Ne glede na še preliminarne podatke za leto 2018, za lokale kaže, tako kot za ostale poslovne in stanovanjske nepremičnine, da se je obseg trgovanja po obdobju rasti, ki smo mu bili priča po koncu krize, lani zmanjšal.

Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.

Za izračun kazalnikov so upoštevane kupoprodaje trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Pri kupoprodajah na primarnem trgu so upoštevane cene z DDV, pri kupoprodajah na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 odstotkov vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 odstotkov, v Okolici Ljubljane 6 odstotkov, na Obali brez Kopra 5 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kopru 3 odstotke in v Kranju 1 odstotek.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	81	67	116	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.550	2.230	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1986	1988	1986	1989
Uporabna površina (m ²)	85	95	80	70
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	11	14	24	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	95
MARIBOR				
Velikost vzorca	34	18	29	23
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	60
CELJE				
Velikost vzorca	5	15	17	11
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	730
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1991	1976
Uporabna površina (m ²)	50	140	105	160
KOPER				
Velikost vzorca	9	11	12	8
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	14	18	16	7
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85
KRANJ				
Velikost vzorca	2	5	6	2
Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.010	1.030	1.300
Leto izgradnje (mediana)	1932	1960	1977	1948
Uporabna površina (m ²)	185	165	115	20

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana tržna analitična območja, letno 2015-2018

Trend v prihodnje: faza rasti slovenskega nepremičninskega trga se je pričela z obratom cen v letu 2015 in je še zmeraj vidna. Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere. Velika večina prodanih zemljišč za gradnjo stavb je namenjena stanovanjski gradnji, kar nakazuje na to, da trende na slovenskem nepremičninskem trgu narekuje trg stanovanjskih nepremičnin.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti poslovnih prostorov uporabimo način tržnih primerjav ter na donosu zasnovan način.

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 oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.⁴ Ocenjujemo, da razpolagamo z dovolj dobrimi podatki o cenah tržnih poslov in podatki za ugotovitev toka donosa, zato nabavnovrednostnega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo: ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena (posli niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga; sredstvo se javno trži, vendar ne dejavno; informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve; informacije o nedavnih poslih niso zanesljive; pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek), je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo.⁵

Primerljivi podatki: Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem smo se oprli predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) in ponudbi (www.nepremicnine.net) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave smo izbrali m² neto tlorisne površine.

⁴ Razdelek 60, točka 60.1 Splošnega standarda 105 (MSOV)

⁵ Razdelek 20, točka 20.1 - 20.3 Splošnega standarda 105 (MSOV)


Prodaje (vir: www.trgnepremicnin.si, 2020):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]	Vrednost [€/m ²]
443547	14.08.2019	270.000,00	Pisarniški prostori	SLOVENSKA ULICA 15,	MARIBOR	MARIBOR GRAD	1480	1900	568,50	474,93
454366	21.06.2019	150.000,00	Pisarniški prostori	BEOGRAJSKA ULICA 6,	MARIBOR	TABOR	1723	1925	341,40	439,37
480768	09.12.2019	321.600,00	Pisarniški prostori	ŠKOFA MAKSIMILIJANA	MARIBOR	MARIBOR GRAD	1598	1949	743,50	432,55
487326	03.02.2020	248.000,00	Prostori za poslovanje s strankami	PARTIZANSKA CESTA 12,	MARIBOR	MARIBOR GRAD	1476	1900	576,10	430,48
Povprečno:								1919	557,38	444,33


Povprečna tržna vrednost podobnih večjih poslovnih prostorov, v ožji okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 1919, ob povprečni površini 557,00 m², znaša 444,00 €/m².

Ponudbe; vir: www.nepremicnine.net, 2020:


Ponudba 1

Id posla:	5916730	
datum ponudbe:	Maj 2020	
kraj/naselje:	Maribor center	
leto izgradnje/obnove:	1963/2017	
etaže:	K + P	
površina posl. prostora (m ²):	876,00	
ponudbena cena (€):	411.000,00	
ponudbena cena (€/m ²):	469,00	

Ponudba 2

Id posla:	6121590	
datum ponudbe:	Maj 2020	
kraj/naselje:	Maribor center	
leto izgradnje/obnove:	1980/2015	
etaže:	1.nad.	
površina posl. prostora (m ²):	388,80	
ponudbena cena (€):	373.248,00	
ponudbena cena (€/m ²):	960,00	

Ponudba 3

Id posla:	6089435	
datum ponudbe:	Maj 2020	
kraj/naselje:	Maribor center	
leto izgradnje:	1995	
nadstropje:	K + P + 2	
površina posl. prostora (m ²):	509,75	
ponudbena cena (€):	169.900,00	
ponudbena cena (€/m ²):	330,00	

Povprečna ponudbena cena poslovnih prostorov, v ožji in širši okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 1979, ob povprečni površini 592,00 m², znaša 586,00 €/m².

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin⁶ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravimo odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako smo upoštevali časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Glede na lokacijo in fizično stanje ter zasnovo prostorov izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

Poslovna stavba	Prodaja 487326	pril.	Prodaja 480768	pril.	Ponudba 1	pril.	ocenjevana
Lokacija	Partizanska 12		Škofa Maksimiljana		MB.- center		Dvorakova 5
cena (€/m ²)	430,00		433,00		469,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	ponudba	-10%	
datum transakcije	3.2.2020	0%	9.12.2019	-2%	/	0%	
vmesna prilagoditev	430,00		424,34		422,10		
lokacija	boljša	-5%	boljša	-2%	boljša	-5%	
velikost (m ²)	576,10	-8%	743,50	-5%	876,00	-5%	1.405,30
vrsta	posl. prostor	0%	posl. prostor	0%	posl. prostor	0%	poslovna stavba
leto gradnje/obn.	1900	30%	1949	4%	1963	3%	1956-1958
etaže	K + P + N	0%	K + P + N	0%	K + P	2%	K + P + 2
stanje	slabše	3%	delno obnovljeno l. 2000okna	0%	obnovljeno 2017	-5%	delno obnovljeno l. 2000okna
vzdrževanje	boljše	-5%	boljše	-5%	boljše	-5%	slabo
zapuščenost	ne	-3%	ne	-3%	ne	-3%	da
končna prilagoditev		12%		-11%		-18%	
indikacija vrednosti	494,50		390,39		358,79		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	164,82		130,12		119,58		414,52
ocena vrednosti (€) -zaokroženo							582.521,88

Razlaga prilagoditev⁷:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

⁶ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

⁷ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve ne opravimo. Pri ponudbi ocenjujemo razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevamo korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: nepremičnine so na boljših lokacijah, prilagoditve opravimo.

Velikost: nepremičnine so manjših velikosti, prilagoditve ne opravimo.

Leto izgradnje/obnove: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevamo v prilagoditvi. Pri tem upoštevamo še interpolacijo med letom gradnje in obnove primerljivih transakcij in ocenjevane nepremičnine.

Etaža: na podlagi razgovora z nepremičninskimi posredniki lahko razlika v ceni poslovnih prostorov v pritličju in tistih v nadstropjih znaša do 10%, kar smiselno upoštevamo pri izvedbi prilagoditev.

Stanje: prilagoditev ocenimo z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah.

Ponder: preučili smo izbrane transakcije in zaključili, da so vse primerjave primerljivo podobne ocenjevani, zato jim pripišemo enako težo.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujemo na **583.000,00 € (zaokroženo)**. Pri oceni vrednosti poslovnega prostora vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

5.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

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. Način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v okoliščinah: zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek je bistvena sestavina, utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, ustreznih tržnih primerljivk je malo, če sploh so. Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. V nekaterih okoliščinah lahko diskontirani denarni tok (DCF) za sredstva z dolgo ali nedoločeno dobo trajanja vključuje končno vrednost, ki predstavlja vrednost sredstva ob koncu izrecnega napovednega obdobja. V drugih okoliščinah se vrednost sredstva lahko izračuna samo z uporabo končne vrednosti brez izrecnega napovednega obdobja. To se včasih imenuje metoda kapitalizacije donosa.⁸

Glede na namen ocene vrednosti ter namembnost nepremičnine in obseg pridobljenih podatkov s strani uporabnika obravnavane nepremičnine smo se odločili, da uporabimo metodo kapitalizacije donosa.

Potencialni prihodek obravnavane nepremičnine smo izračunali na podlagi primerne tržne neto najemnine, ki bi jo lahko dobili za ocenjevano nepremičnino.

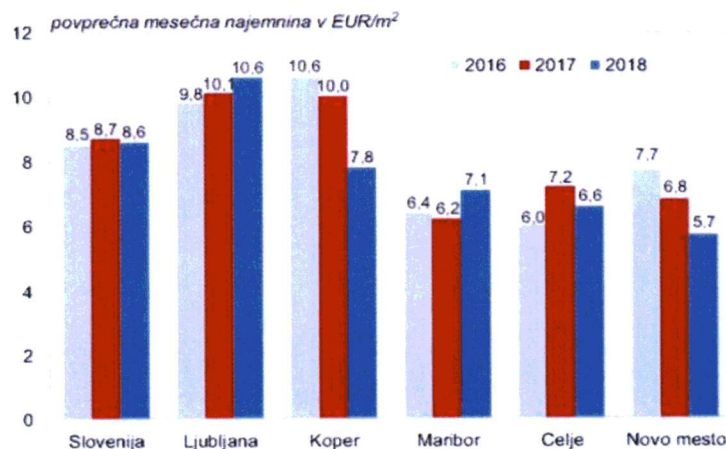
⁸ Razdelek 40, točka 40.1 – 40.2 in 50.1 – 50.2 Splošnega standarda 105 (MSOV)

Najemnine poslovnih nepremičnin na ravni države so lani v primerjavi z letom 2017 praktično stagnirale. Najemnine pisarn v Ljubljani in predvsem Mariboru so lani sicer zrasle, vendar so v povprečju ostale na približno enaki ravni zaradi občutnega padca najemnin v ostalih delih Slovenije. Najemnine pisarn v Ljubljani in Mariboru so zrasle na račun najemnin za sodobnejše pisarne z zagotovljenimi parkirnimi mesti, v novejših in sodobnejših poslovnih stavbah na dobrih lokacijah, po katerih je razmeroma veliko povpraševanje, njihova ponudba pa je zaradi pomanjkanja novogradenj omejena. Za razliko od najemnin pisarn so najemnine lokalov ostale v primerjavi z letom 2017 bolj ali manj nespremenjene na vseh območjih države.

Glede na gibanje tržnih cen pisarniških prostorov in rast najemnin se donosnost tržnega oddajanja pisarn v Ljubljani in Mariboru povečuje. To sicer velja le za sodobne pisarne z zagotovljenimi parkirnimi mesti in sodobno infrastrukturo, na dobrih »poslovnih« lokacijah. Po takih pisarnah je predvsem v Ljubljani vse večje povpraševanje, kar bo v prihodnje morda vendarle vzpodbudilo gradnjo novih, sodobnih poslovnih stavb z namenom tržnega oddajanja poslovnih prostorov, ki je praktično ni že od začetka krize leta 2008.

Leta 2017 se je cena poslovnih nepremičnin dvignila za 17, 5 odstotka, število transakcij pa se je povečalo za 15, 2 odstotka. Leta 2018 se ta zgodba ni ponovila. Povprečna cena se je znižala za 11, 2 odstotka, število transakcij pa se je zmanjšalo za slabih devet odstotkov. Kaj to pomeni? Daje bilo v vsem letu dobrih dva tisoč transakcij. Banka Slovenije dodaja že znano dejstvo: trg poslovnih nepremičnin je v večjih mestih in trgovskih centrih. Tudi pri najemninah za poslovne nepremičnine je bilo lani zaznati umirjanje: cene stagnirajo, zvišujejo se samo v Ljubljani in Mariboru, število na novo sklenjenih najemnih pogodb pa se je zmanjšalo. Kar 44 odstotkov vseh najemnih poslov je bilo leta 2018 sklenjenih v Ljubljani. Bančna posojila za poslovne nepremičnine so že v prejšnjih letih pomembno upadla: stanje posojil je bilo denimo leta 2011 milijardo evrov, do leta 2016 pa je upadlo na sto milijonov evrov. Tu smo bili tudi v začetku leta 2019. Kakšnega večjega zanimanja za gradnjo poslovnih prostorov leta 2018 ni bilo zaslediti.

Najemnine poslovnih nepremičnin



Vira: Banka Slovenije, Poročilo o finančni stabilnosti, junij 2019;

V nadaljevanju podajamo podatke o višini najemnine podobnih poslovnih prostorov na območju Podravske regije, ki jih imamo zavedene v lastni (interni) bazi – opravljena analiza

gibanja najemnin poslovnih prostorov po Sloveniji. Iz podanih podatkov za leto 2018 glede na leto 2017 je viden manjši porast višine najemnin, kot prikazano spodaj:

Year	Region	District	Asset Class	normal	good	very good
2017	Podravska	Maribor	office	5,00	8,00	10,50
2018	Podravska	Maribor	office	5,30	8,50	11,10
2017	Podravska	Ptuj	office	5,50	7,50	9,00
2018	Podravska	Ptuj	office	5,50	7,50	9,00
2017	Podravska	Slovenska Bistrica	office	6,50	8,00	9,50
2018	Podravska	Slovenska Bistrica	office	6,60	8,15	9,70
2017	Podravska	Other	office	2,00	5,00	7,00
2018	Podravska	Other	office	2,00	5,00	7,00

Year	Region	District	Asset Class	normal	good	very good
2017	Podravska	Maribor	retail	6,00	8,50	11,00
2018	Podravska	Maribor	retail	6,30	8,90	11,55
2017	Podravska	Ptuj	retail	5,00	8,00	11,00
2018	Podravska	Ptuj	retail	5,25	8,40	11,55
2017	Podravska	Slovenska Bistrica	retail	3,50	6,00	10,00
2018	Podravska	Slovenska Bistrica	retail	3,70	6,30	10,50
2017	Podravska	Other	retail	2,00	6,00	8,00
2018	Podravska	Other	retail	2,00	6,00	8,00

Višino primerne tržne neto najemnine smo preverili tudi na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino smo pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabili kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² neto tlorisne površine objekta. Na trgu nepremičnin smo poiskali podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem smo se oprli predvsem na uradne podatke (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/2020>).

Dejanske oddaje: v spodnji tabeli so prikazane dejanske oddaje poslovnih nepremičnin (vir: <http://www.trgnepremicnin.si/>, 2020):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbe na cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe [m ²]	Vrednost [€/m ² /mesec]
420717	25.03.2019	300,00	Stanovanje	ŽIČKI PREHOD 4, MARIBOR	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	2096	2	1780	32,10	9,35
424501	14.01.2019	160,00	Pisarniški prostori	CAFOVA ULICA 5, MARIBOR	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	1249	32	1939	39,40	4,06
424529	13.03.2019	154,00	Pisarniški prostori	PARTIZANSKA CESTA 32,	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	1427	9	1890	14,00	11,00
424927	01.04.2019	200,00	Pisarniški prostori	GOSPOSKA ULICA 28, MARIBOR	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	2570	13	1905	36,00	5,56
433127	20.06.2019	75,00	Prostori za poslovanje s strankami	GOSPOSKA ULICA 28, MARIBOR	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	2570	11	1905	6,10	12,30
456174	29.11.2019	250,00	Pisarniški prostori	Gregorčičeva ulica 11, Maribor	MARIBOR	MARIBOR-GRAD	1302	12	1891	39,35	6,35
Povprečno:									1885	27,83	8,10

Povprečna najemnina poslovnih prostorov v ožji in širši okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni velikosti ca 28 m² znaša zaokroženo 8,00 €/m²/mesec.

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagamo, glede na lokacijo in velikost predmetne nepremičnine, ocenjujemo, da znaša primerna najemnina za obravnavane poslovne prostore zaokroženo: 8,00 €/m²/mesec. Vrednosti odbijemo 40% zaradi velikosti, nevezdrževanja, zapuščenosti in lokacije. Ocenjena najemnina: **4,80 €/m²/mesec**.

Neizkoriščenost: poslovnih prostorov smo preverili z analizo trga nepremičnin. Preverili smo zasedenost poslovnih prostorov v obravnavani regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti giblje med 3 in 15%. Na podlagi mikrolokacije pa ugotavljamo, da je dokaj dobro zasedena. Pri izračunu stopnje nezasedenosti upoštevamo tako splošno kot dejansko stopnjo nezasedenosti in jo ocenjujemo na **10%**.

Neizterljivost: neizterljivost je pri poslovnih objektih glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Po članku "Ko

denarja ni in ni" (Svet kapitala, Košir, 16.2.2018, e-vir), je, po podatkih Gospodarske zbornice, pri opisovanju lastnega plačilnega vedenja opazna razlika med malimi in velikimi podjetji. Pri malih je 28% vprašanih odgovorilo, da vse obveznosti poravnajo pravočasno, pri velikih podjetjih pa jih je to zadržalo le 18%. V Sloveniji so podjetja lani iz tega razloga odpisala **3,3%** prihodkov, kar upoštevamo pri oceni vrednosti.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujemo stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Po BKI (2017) nadomestitvena vrednost za podobne poslovno stanovanjske objekte srednjega cenovnega razreda znaša med 760 €/m² in 952 €/m², povprečno 862 €/m². Glede na zasnovi predmetne nepremičnine nadomestitveno vrednost ocenjujemo na 850 €/m².

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja⁹ je sestavljena iz naslednjih premij:

- Netvegana donosnost. Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Zato uporabimo donosnost do dospelja državnih obveznic s primerno ročnostjo – povprečno 10 let (vir: MTS Slovenia Daily Fixing), kot prikazano v tabeli. Netvegana donosnost na dan 1.4.2020 tako znaša **0,48%**.

	SI0002103966	SI0002103602
1.04.2020	0,39%	0,56%
Datum	1.04.2020	1.04.2020
Kupon - obrestna mera	0,275%	2,250%
Datum zapadlosti	14.01.2030	3.03.2032
Cena	98,860	119,425
Zapadlost (leto)	2030	2032
Povprečna netvegana donosnost		0,48%

Ta donos predstavlja netvegano mero donosa, povečano za pribitek za deželno tveganje Slovenije. Ker je bil donos slovenske obveznice ob koncu leta 2017, 2018 in 2019 sorazmerno nizek, lahko (upravičeno) predpostavljamo, da je vanj vgrajena inflacija enaka nič (SIR*IUS 3/2018). Realna netvegana donosnost znaša **0,48%**.

- Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,2 in 7,5%, 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 **6,3%**.

⁹ Vir: Določanje mere kapitalizacije, SIR*IUS 3/2018

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2.5	3.0	3.0	3.5	3.5	4.0
Stanovanja	2.2	2.7	2.7	3.2	3.2	3.7
Hiše	2.4	2.9	2.9	3.4	3.4	3.9
Trgovski prostori	5.0	5.5	5.5	6.0	6.0	6.5
Pisarniški prostori	5.3	5.8	5.8	6.3	6.3	6.8
Turistične nepremičnine**	5.4	5.9	5.9	6.4	6.4	6.9
Industrijske nepremičnine	6.0	6.5	6.5	7.0	7.0	7.5

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

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

- Nadomestilo za ohranitev kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (0,22% letno). Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,56%**.

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = 0,0156$$

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano nepremičnino znaša:

realna netvegana donosnost	0,48%
nadomestilo za tveganje	6,80%
nadomestilo za ohranitev kapitala	1,56%
zahtevana donosnost	8,84%

Izračun vrednosti:

Na donosu zasnovan način		poslovna stavba
površina (m2) - posl. prostor		1.405,30
povprečna neto najemnina (€/mes/m2)		4,80
mera kapitalizacije		8,84%
potencialni letni prihodek		80.945,28 €
neizkoriščenost	10,00%	8.094,53 €
neizterljivost	3,30%	2.671,19 €
efektivni dobiček		70.179,56 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	18.339,17 €
dobiček iz rednega poslovanja		51.840,39 €
Vrednost po DZN		586.429,78 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		586.000,00 €

Vrednost obravnavane nepremičnine, po na donosu zasnovanem načinu, ocenjujemo na **586.000,00 €**. Pri oceni vrednosti poslovnega objekta je vrednost pripadajočega deleža zemljišča všteta v ceno.

6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičninah, ki v naravi predstavlja poslovno stavbo s funkcionalnim zemljiščem na naslovu Dvorakova ulica 5, 2000 Maribor, ID znaka: 659 329 in 659 330.

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti za namen prodaje v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400) po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Tržna vrednost je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana 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.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabili način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti poslovnih prostorov z načinom primerljivih prodaj se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili podatki različnih prodaj ter usklajeni s ponderji.

Na donosu zasnovan način se prvenstveno uporablja za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti pravic na nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (na primer poslovni prostori in hoteli). Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen.

V obravnavanem primeru smo pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine pripisali na donosu zasnovanem načinu večjo težo, saj smo v trenutni situaciji (pandemija COVID- 19) ustrezno zvišali tveganje.

Rezultat:

	Tržna vrednost (€)	Utež
Rekapitulacija		
Način tržnih primerjav	583.000,00 €	40,00 €
Na donosu zasnovan način	586.000,00 €	60,00 €
TRŽNA VREDNOST (zaokroženo)	584.800,00 €	

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja, zaokroženo:

585.000,00 €

Maribor, 20.05.2020

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7th Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- International Valuation Standards Committee. 2019. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2020*. London: IVSC.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Pšunder, Igor in Milan, Torkar, 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vrenčur R., Pšunder I., 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Trgoskop, <http://aplikacije.trgnepremicnin.si>
- Spletni geografski informacijski sistem iObčina, <http://www.iobcina.si>
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

8 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem opravila osebni ogled obravnavane nepremičnine;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV veljajo od 31. januarja 2020) ter s splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načine in metode ocenjevanja vrednosti, ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*.

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

PRILOGE

**ZK izpiski
Lokacijska informacija**

17.5.2020 - 16:04

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 17.5.2020 - 16:04:54

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 329
katastrska občina 659 TABOR parcela 329 (ID 3193512)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškopravna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1155918
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5883369000
firma / naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov:	Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

17.5.2020 - 16:05

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 17.5.2020 - 16:05:23

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 659 330
katastrska občina 659 TABOR parcela 330 (ID 5208012)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1155919
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5883369000
firma / naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov:	Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



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

Podpisnik: LIDIJA KODRIC VUK,
Vodja sektorja
Čas podpisa: 12:27:56 19.05.2020
Izdajatelj: sigen-ca

Podpisnik: VESNA BAUMAN,
Podsekretarka
Čas podpisa: 11:37:15 19.05.2020
Izdajatelj: SIGEN-CA G2



Številka vloge: 35014-242/ 2020-2
Datum: 19.05.2020

MESTNA OBČINA MARIBOR URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
ULICA HEROJA STANETA 1
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 Odstranitev objekta Sprememba namembnosti rabe
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	

Pojasnilo: navedeni so podatki iz zahteve vlagatelja:

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

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

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1	659	TABOR	329	994	. št.stavbe: 406
2	659	TABOR	330	225	/

Pojasnilo: navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.

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

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

Parcele:	Ime akta:
329, 330,	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)
329, 330,	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)

Pojasnilo:

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

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskega akta:

Parc. št.:	Osnovna namenska raba:	Delež (%):	Površina parcele (m2):
329	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	994
330	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100	225

- podrobna namenska raba

Parc. št.:	Podrobna namenska raba:	Morfološke enote:	Vrste stanovanjskih stavb:
329	površine za stanovanja	večji del -prostostoječa posamična gradnja; manjši del- posebna območja	območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki
330	površine za stanovanja	prostostoječa - posamična gradnja	območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: /

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

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

6.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: merila in pogoji so določeni v 9. in 10. členu PUP

9. člen (vrste gradenj)

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.

Izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta je obvezna, kadar se predlaga pozidava ali ureditev območja, ki ima naslednje lastnosti:

- območje obdelave je večje od 5000 m², razen na površinah za proizvodnjo in skladiščenje
- območje je nepozidano, degradirano ali neaktivno
- območje je komunalno in energetska delno opremljeno ali neopremljeno
- posegi v prostor bodo sprožili vplive na okolje, ki presegajo že obstoječe v območju nameravane gradnje
- območje v notranjosti karejev na območju karejske gradnje v primeru novogradnje objektov (razen podzemnih garaž ter nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe).

10. člen (posebna merila za morfološko enoto Posebno območje)

V ME Posebno območje so v okviru obstoječih gabaritov stavb dopustne:

- novogradnja objekta v gabaritu in na mestu prej odstranjenega objekta (nadomestna gradnja),
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti, v kolikor ne povečujejo negativnih vplivov objekta na okolico,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, ograj in odprtih sezonskih gostinskih vrtov,
- postavitve spominskih obeležij in urbane opreme,
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.
- nadzidave do 10% volumna stavbe na območju eno in dvostanovanjskih stavb, razen na območjih, ki so zavarovana kot kulturna dediščina.

Izjema je Delavska kolonija, zavarovana kot naselbinska dediščina, ki je v registru nepremične kulturne dediščine vpisana pod evidenčno številko 429 in leži med Fochovo, Delavsko, Betnavsko, in Koseskega ulico. Na območju Delavske kolonije je dovoljena dozidava na dvoriščni strani stavb izključno stanovanjske namembnosti pod pogoji ZVKDS. V tem primeru in primeru iz devete alineje prvega odstavka tega člena tudi ne veljajo določila odloka, vezana na minimalno velikost gradbene parcele in faktorja izrabe zemljišč (FIZ).

Dovoljena je gradnja garaž in parkirišč za potrebe prebivalcev obravnavane morfološke enote, v predpisanih odmikih od prometnih površin.

Za potrebe gradnje garaž ali ureditve parkirišč ni dopustno zasedati skupnih zelenih površin, otroških in športnih igrišč.

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen: merila in pogoji so določeni v 10., 13. in 18. členu PUP

Iz 13. člena (dopustni objekti)

Vrsta dopustnih objektov je določena na osnovi veljavnih predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost. 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 igralnic, 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 (gradnja kleti)

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

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele/parcel 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 15. členu 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:

- večstanovanjskih stavb, kjer je možno graditi vila bloke, stolpiče, lamelne bloke, stolpnice in visoke bloke,

- **velikost in zmogljivost objekta:** merila in pogoji so določeni v 17. členu PUP iz 17.člena

Tabela za nomirane 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)				
večstanovanjske stavbe (vila blok, stolpič, lamelni blok)			1,30	25

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 požarnovarstvene zahteve.

Na območju prostorskih planskih enot Rt1, Rt2, Rt3, Ta3, Ta9, Ta10 in Te2 je na območjih površin za centralne dejavnosti dopusten FIZ 2,5 in FZ 0,8, brez obveznega deleža zelenih površin.

Na delu območja prostorsko planske enote Rt 2 je na parceli št. 1242 k.o. Maribor grad dopusten FIZ 9 in FZ 1, brez obveznega deleža zelenih površin. Višina objekta bivše Slavije ne sme presegati višine 40 m, nov objekt med Slavijo in Titovo cesto ne sme presegati višine venca PTC City I. Za objekt se izvede arhitekturni vabljeni natečaj.

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. V primeru, kadar obstoječi delež ZP na gradbeni parceli ne dosega predpisanega, se upošteva obstoječi delež ZP.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** merila in pogoji so določeni v 19. členu PUP

19.člen (podrobnejša merila in pogoji za oblikovanje večstanovanjskih stavb)

Večstanovanjske stavbe morajo pri prenovi stavbe, senčenju oken, prenovi in zasteklitvi balkonov, izvedbi zimskih vrtov, zasteklitvi stopnišč, namestitvi zunanjih dvigal, izvedbi napuščev nad vhodi, prekritju ravnih streh s streho v blagem naklonu in ureditvi zaprtih prostorov za zbiranje odpadkov, ipd., izvajati posege po enotnem načrtu. Isti načrt tudi določi, katera dela morajo biti izvedena kot enoten gradbeni poseg za posamezni objekt ali skupino oz. niz, ki tvori zaključeno celoto, in katera dela je možno izvajati individualno, v skladu z enotno rešitvijo.

Rekonstrukcija streh zaradi sanacije pri večstanovanjskih objektih je lahko izvedena tudi s podstrešno ali terasno nadzidavo. Maksimalna izraba nadzidave je 50% tlorisne površine zadnje etaže.

Spremembe namembnosti podstrešja večstanovanjskih stavb so dopustne v obstoječi gradbeni masi brez spremembe strešne konstrukcije, razen izvedbe okenskih odprtín.

Klimatske naprave je treba namestiti na strehi ali na skritih delih fasad (na terasi ali na zastrtem balkonu). Izjemoma so lahko na vidni fasadi stavbe na osnovi enotne oblikovne rešitve stavbe. Na površinah za centralne dejavnosti na ulični strani v pritličju večstanovanjskih stavb niso dovoljeni balkoni ali loggie.

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

16.člen (grafični regulacijski elementi)

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,
 - 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 sosedja. 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

23.člen (ureditev odprtih površin)

Pri večstanovanjskih stavbah je treba zagotoviti, poleg opredeljenega deleža zelenih površin iz 17. člena, minimalno 6 m² otroškega igrišča/stanovanje, opremljenega za starostno skupino do 6 let.

Parkirišča je treba zasaditi, število dreves se določi glede na število parkirnih mest in sicer 1 drevo/4 parkirna mesta. Kadar so parkirna mesta del javne ceste, je treba med ali ob parkirnih mestih zasaditi drevesa, razen kadar je drevored že del javne ceste ali kadar so drevesa že zasajena ob robu javne ceste.

Drevoredi se zasadijo ob ulicah oziroma cestah, kot je to opredeljeno v karti št. 4. Zelenica za postavitve drevoreda mora biti široka najmanj 2 m. Izkop jame v primeru zasaditve drevesa pod drevesno rešetko na ploščadi mora biti velikosti najmanj 2x2x1 m. Odmik od fasade objekta mora biti pri velikih drevesih 6 m in 3 m pri manjših drevesih. Zagotoviti je treba zasaditev iste rastlinske vrste vzdolž ulice ali ceste. Menjava drevesne vrste je možna v prehodu v drugo ulico oziroma od križišča dalje.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Pred vsako gradnjo mora je treba odgrniti plodno zemljo in jo nato uporabiti za ureditev zelenih površin ali kmetijskih površin.

Ureditve vodotokov in hudournikov se izvajajo kot sanacija erodiranih brežin predvsem z uporabo naravnih materialov, tako da je čim manj vidnega betona.

Z urejanjem kmetijskih zemljišč se ne sme sprožiti erozijskih procesov, porušiti ravnotežja na labilnih tleh ali preprečiti odtoka visokih voda. Potrebno je ohranjati pasove vegetacije in posamezna drevesa in gozdni rob.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo.

Zasaditev zelenja (žive meje) neposredno ob midsoseski ali ulični meji ne sme presegati višine 2,2 m.

- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** merila in pogoji so določeni v 17. členu PUP
- **velikost in oblika gradbene parcele:** merila in pogoji so določeni v 24. členu PUP
- **druga merila in pogoji:** merila in pogoji so podani v 20. in 22. členu PUP

20. člen (podrobnejša merila in pogoji za oblikovanje rekonstrukcij, dozidav, nadzidav)

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.

22. člen (podrobnejša merila za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

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
- **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. - 51. členu PUP
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** merila in pogoji so določeni v 20. členu PUP

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.

- **druga merila in pogoji:** /

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

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

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

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

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

-komasacija: **ne obstaja**

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

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.

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

Parcela:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:	Delež (%):	Delež (m ²):
329	Vodovarstvena območja	varstveno območje - ožje območje II.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11, 22/13 in 79/15)	100	994
330	Vodovarstvena območja	varstveno območje - ožje območje II.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11, 22/13 in 79/15)	100	225

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

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

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Ime varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:	Delež (%):
----------	-------------------------	-----------------------	--------------------------	---------	------------

329	Varovalni pas lokalne ceste	Varovalni pas lokalne ceste	10 m	merjeno od zunanjega roba cestnega sveta	40,63
330	Varovalni pas lokalne ceste	Varovalni pas lokalne ceste	10 m	merjeno od zunanjega roba cestnega sveta	100
329	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	1 m	merjeno od osi voda	3,79
329	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	1,5 m	merjeno od osi voda	6,56
329	Varovalni pas vodovoda	Varovalni pas vodovodnega omrežja	1,5 m	merjeno od osi voda	5,68
329	Varovalni pasovi toplovoda	Varovalni pas toplovodnega in vročevodnega omrežja	1,5 m	merjeno od osi voda	35,43
330	Varovalni pasovi toplovoda	Varovalni pas toplovodnega in vročevodnega omrežja	1,5 m	merjeno od osi voda	105,87

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

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

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

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

Parcele	Opis	Faza	Morebitni drugi podatki
329, 330	Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Osnutek akta	

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 (Ur. list RS, št. 37/2018) in 5. člen Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/2017, 72/2017 (popravek)).

5. člen (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.

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

13. RAZNO

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

14. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

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

15. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- Priloga št. I-II: Dolgoročni plan za občino Maribor
- Priloga št. III-V: PUP mesto - morfologija z legendo
- Priloga št. IV_V: PUP mesto - regulacije z legendo

16. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 32/16) je stranka oproščena plačila takse.

Pripravil/a:
Vesna Bauman

Žig:

mag. Lidija KODRIČ VUK
Vodja sektorja

Poslano:

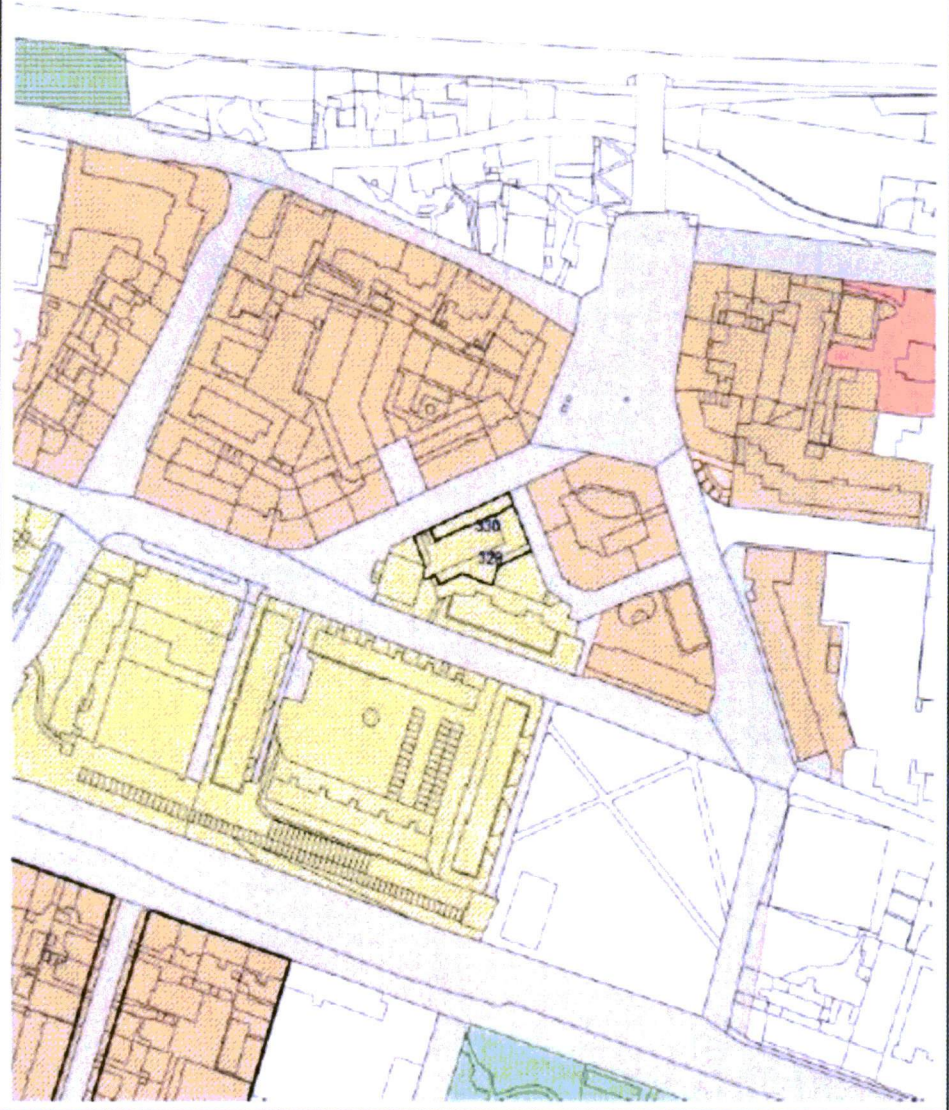
- MESTNA OBČINA MARIBOR URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR.

Priloga:

- kot v tekstu

Številka: 35014-242/ 2020-2 Datum: 19.05.2020	Priloga I		
<p>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.LRS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)</p>			
<p>Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu</p>			
<p>MERILO = 1:5000 Kopija je enaka originalu!</p>			
<p>Pripraviša: Vesna Bauman</p>		<p>ŽIG</p>	<p>Opis: Opis: Opis: Opis: slika.bmp mag. Lidija KODRIČ VUK Vodja sektorja</p>

Številka: 35014-242/ 2020-2 Datum: 19.05.2020	Priloga III	
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-obv razl.)		
Naziv grafičnega lista: Morfološke enote		
 A detailed urban planning map showing morphological units in Maribor. The map features a network of streets and building footprints. Several areas are highlighted with different colors: a large central area is shaded in light orange, a smaller area to its right is in light red, and a large area below the orange one is shaded in light yellow. Other smaller areas are shaded in light pink. The map is overlaid with a grid of dashed lines, likely representing planning boundaries or zones. The map is oriented with a north-south axis.		
MERILO = 1:2500 Kopija je enaka originalu!		
Pripravila: Vesna Bauman	ŽIG	mag. Lidija KODRIČ VUK Vodja sektorja

Številka: 35014-242/ 2020-2 Datum: 19.05.2020	Priloga IV	
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-obv.rabl.)		
Naziv grafičnega lista: Regulacijski element		
		
MERILO = 1:2500 Kopija je enaka originalu!		
Pripravila: Vesna Bauman	ŽIG	mag. Lidija KODRIČ VUK Vodja sektorja

Stevilka vloge: 35014-242/ 2020-2 Datum: 19.05.2020		Priloga II	
Legenda h karti: Kartografska dokumentacija k planu – integralni in prečiščeni prikaz			
<p>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:</p> <p> najboljše kmetijske zemljišča *</p> <p> druge kmetijske zemljišča</p> <p>OBMOČJA GOZDOV</p> <p> MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UON) **, meja ureditvenega območja za kmetijem, šport in rekreacijo **, meja ureditvenega območja potniških hiš **, meja ureditvenega območja za varstvo razpršene gradnje (GRUČJA))</p> <p> STAVNA ZEMLJIŠČA EVGEN UREDITVENIH OBMOČJU ZA POSELITEV</p> <p> STAVNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE</p> <p> OC I STAVNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA OČIŠČENJE VODA</p> <p> OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NENEVARNIH ODPADKOV **</p> <p> OON OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **</p> <p> VI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE</p> <p>OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA EVGEN UON MARIBOR</p> <p>OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIM NARAVNIM RAZMERAH (protila, spine, stabijske, opušča, terase, nekatera smučišča itd.)</p> <p> NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČJU ZA POSELITEV stavna zemljišča v ureditvenem območju naselja</p> <p> stavna zemljišča v območju za kmetijem, šport in rekreacijo</p> <p> SP stavna zemljišča v območju potniških hiš</p> <p> stavna zemljišča v ureditvenem območju za varstvo razpršene gradnje - območje eno in dvočlenovanih stavb površine za šport in rekreacijo znotaj UON - polt igrišča</p> <p> območja najboljših kmetijskih zemljišč znotaj UON, na katerih je treba primarno nameniti rabo podrajši zahtevam poselitve *</p> <p> območja drugih kmetijskih zemljišč znotaj UON, na katerih je treba primarno nameniti rabo podrajši zahtevam poselitve</p> <p> območja gozdnih zemljišč znotaj UON, na katerih je treba primarno nameniti rabo podrajši zahtevam poselitve</p> <p> območja vodnih zemljišč znotaj UON, na katerih je treba primarno nameniti rabo podrajši zahtevam poselitve</p> <p>OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV</p> <p>VODOVARNSTVENO OBMOČJE **</p> <p> O območja zajetj</p> <p> I najčistejše vodovarnstveno območje</p> <p> II ožje vodovarnstveno območje</p> <p> III širše vodovarnstveno območje</p> <p>NARAVNE ZNAMENITOSTI</p> <p> 132 (7913) zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglašeni evidenčni števila pomembnejše naravne znamenitosti</p> <p> KP krajinski park - pomembnejše naravne znamenitosti **</p> <p> NR naravni rezervat **</p> <p> NG naravni spomenik - pomembnejše naravne znamenitosti * ali naravni spomenik **</p> <p>NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI</p> <p> 11 zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglašeni evidenčni števila pomembnejše kulturnega spomenika</p> <p> LAO etnološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali etnološko območje **</p> <p> LAB etnološki spomenik **</p> <p> LES etnološki spomenik **</p> <p> LNO nasebitrsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali nasebitrsko območje **</p> <p> LSON spomenik obklovene narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik obklovene narave *</p> <p> LTS kulturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *</p> <p> LUSB uredbno zgodovinski oz. uredbno in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik ** ali uredbno zgodovinski oz. uredbno in arhitekturni spomenik **</p> <p> LZD zgodovinsko območje **</p> <p> LZS zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **</p> <p>GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM</p> <p> GKJ gozdovi s posebnim namenom klastičnega pomena - raziskovalna funkcija **</p> <p> GP1 ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **</p> <p> GP2 širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **</p> <p>OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališča teras</p> <p> LR</p> <p>VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV</p> <p> LP ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega magistralnega prirovnoda</p> <p> DV 110 kV ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega magistralnega tranzitnega prirovnoda ali obklopa objekt ali načrtovanega magistralnega razdelilnega prirovnoda</p> <p> DV 35 kV ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV deljivoznoda - trasa v postopku</p> <p> KV 110 kV ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV kabloznoda</p> <p> ILE ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV deljivoznoda - trasa v postopku</p> <p> O ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV kabloznoda - trasa v postopku</p> <p> OLE ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV deljivoznoda - trasa v postopku</p> <p> OOL ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV kabloznoda - trasa v postopku</p> <p> OOL2 ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV deljivoznoda - trasa v postopku</p> <p> OOL3 ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV kabloznoda - trasa v postopku</p> <p> OOLK ožji varovalni pas obklopa objekt ali načrtovanega 110 kV deljivoznoda - trasa v postopku</p> <p>RAZVANJE</p> <p> AVSTRIJA</p> <p> HONKARIJA</p> <p> CENEVA</p> <p>IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA (UON), DRUGEGA OBMOČJA ZA POSELITEV ALI DRUGEGA POODNEGA ZAKLJUČENGA OBMOČJA (kmetijem, počtni., gručja)</p> <p>MEJA DRŽAVE</p> <p>IME SOSEDNJE DRŽAVE</p> <p>MEJA OBČINE</p> <p>IME SOSEDNJE OBČINE</p> <p>MEJA KATASTRISKE OBČINE (zaključena s poldvom posebnih meja na rabi katastrske občine)</p> <p>IME KATASTRISKE OBČINE</p>			
<p>* obvezno izhodišče Odgovornega plana Republike Slovenije</p> <p>** obvezno izhodišče Odgovornega plana Mestne občine Maribor</p> <p>Za naselna območja in objekte varovanih in omejenih so podrobni pogoji iz: Odloka o razglašeni gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/90), Odloka o območju v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovih zaključih (MUV, št. 6/93), Odloka o razglašeni nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglašeni naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarnstvenem območju za vodno telo vodovarnostov Ruč, Vrtnega polja, Ljubljanskega platoja, Ljubljanske doline in Drevnolage polja (U. I. RS, št. 24/2007).</p> <p>PODATKI O GEODETSKI PODLAGI</p> <p>Merilo 1 : 5000</p> <p>Vrsta geodetske podlage: digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1 : 500 ; 1 : 1000 ali 1 : 2000 © Geodetska uprava RS</p> <p>Katastrsko stanje na geodetski podlagi: 9. julij 2007</p> <p>PODATKI O VSEBNI PLANSKEGA AKTA:</p> <p>Kartografska dokumentacija k planu obsega integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/96, 1/96, 16/97 in popravki 19/97, 20/98, 22/98, 3/99, 2/99, 3/99, 16/99, 7/99, 7/99 in popravki 8/99, 8/99, 5/99, 6/99, 27/97, 6/99, 11/99, 25/99, 11/2000, 20/2001, 23/2002, 26/2002, 18/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 69/2002, 134/2003 (odl. US, 144-238/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007</p> <p>PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA</p> <p>Sprijeto na Mestnem svetu Mestne občine Maribor dne 7. aprila 2008</p> <p>Objavljeno v MUV, št. 9/2 dne 15. aprila 2008</p> <p>Župan Mestne občine Maribor Franc Kangler</p> <p>PODATKI O IZDELOVALCU:</p> <p>Številka naloga: 9090</p> <p>Leto izdelave: 2008</p> <p>Izdal: ZLM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.</p>			

Številka vloge: 35014-242/ 2020-2 Datum: 19.05.2020	Priloga V
Legenda h karti PUP: Morfološke enote (karte št. 3) in Regulacijski elementi (karte št. 4)	

OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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

NAMENSKA RABA POVRŠIN:

- C - površine za centralne dejavnosti
- G - gozd
- K - kmetijske površine
- KE - površine za komarso in energetiko
- KISZ - površine za kulturo, izobraževanje, socialno in zdravstvo
- OB - površine obiljujne rabe za potrebe obrambe
- P - površine za proizvodnjo in skladičenje
- 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 uredbe trgov
 - povezovane zelene površine
 - zelene rekreativne površine
 - vrtiči
 - obsejna vegetacija
 - zelenje ob prometnicah

POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:

- območja vrtočev na kmetijskih površinah

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):

- prostobesna - posamična gradnja
- posebna območja
- mešana gradnja
- stmenjena oovščina in kareska gradnja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti števil. 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, stolpci, lameni blok
- območje različnih stanovanjskih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - stolpnice visoki stolci

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

- obstoječ magistralni pinovod
- obstoječ 110 kV daljnovod
- obstoječ 400 kV daljnovod
- predviden 110 kV daljnovod
- obstoječ 35 kV daljnovod
- varovalni pas pinovoda
- varovalni režim: Uredba o državnem tokacijskem načrtu za napoved 110 kV
- Peize-Korolka vrtar-Meje: Ur. list RS, št. 36/2007 z dne 20.04.2007

Naravne znamenitosti:

- NS - naravni spomenik - območje
- NS - naravni spomenik - točkovi

Vodovarstvena območja:

- območje zajetja "I"
- razlože vodovarstveno območje "I"
- obse vodovarstveno območje "I"
- širše vodovarstveno območje "II"

Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- amebsko območje
- naselbinsko območje
- spomenik oblikovane narave
- tehniški spomenik
- umetnostni in arhitekturni spomenik
- zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

- meja prostorsko planske enote
- Taš-S ime prostorsko planske enote
- drevored
- javn. obsej
- kataster stavb 2015
- dig. teln. katastrski načrt 2015